

**STEUNPUNT
WONEN**

Woononderzoek in Vlaanderen

Verkenning van de opties voor dataverzameling

Kristof Heylen & Lieve Vanderstraeten



Vlaanderen
is wonen

www.steunpuntwonen.be

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Heylen, K., & Vanderstraeten, L. (2018). Woononderzoek in Vlaanderen. Verkenning van de opties voor dataverzameling. Leuven: Steunpunt Wonen.

Voor meer informatie over deze publicatie kristof.heylen@kuleuven.be en lieve.vanderstraeten@vub.be

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2018/4718/005 – ISBN 9789055506439

© 2018 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen
p/a HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Deze publicatie is ook beschikbaar via www.steunpuntwonen.be

INHOUD

Inleiding	4
1. Het tweejaarlijks monitoren van de basisindicatoren en andere standaardgegevens	5
1.1 Inhoud nodig voor indicatorenset	5
1.2 De mogelijkheden hieromtrent van bestaande surveys en administratieve data	10
1.2.1 De mogelijkheden van de EU-SILC databank	10
1.2.2 De mogelijkheden van andere surveys en administratieve data	17
1.3 De mogelijkheden hieromtrent van een eigen bevraging	19
1.3.1 De inhoud van de vragenlijst	19
1.3.2 Steekproefdesign	19
1.3.3 Mogelijkheden naar bevragingsmethode	21
1.3.4 Raming van de gemiddelde interviewtijd van de standaardbevraging	26
2. Een vijfjaarlijkse diepgaandere meting van de woonsituatie in Vlaanderen	27
2.1 De mogelijke inhoud van een meer uitgebreide vragenlijst	27
2.2 Keuze van de modules voor de nieuwe woonsurvey	28
2.2.1 Een module met bijkomende vragen over de woning en woonomgeving	28
2.2.2 Een module voor zowel huurders als eigenaars, gericht op kenmerken van hun eigendomsstatuut	29
2.2.3 Een module gericht op het vermogensaspect van wonen	29
2.2.4 Module 'Slim wonen en leven'	30
2.3 Steekproefdesign	31
2.3.1 Steekproefkader	31
2.3.2 Mogelijke steekproefomvang en de impact van de steekproefomvang op detail van analyse	31
2.4 Raming van de gemiddelde interviewtijd van de standaardbevraging aangevuld met modules	32
3. Besluit	34
3.1 De optie van een tweejaarlijkse monitoring	34
3.2 De optie van een vijfjaarlijkse bevraging	35
3.3 Woonsurvey 2018	36
Referenties	37

INLEIDING

In het recente verleden werden in Vlaanderen twee grootschalige surveys over de woonsituatie uitgevoerd, namelijk de Woonsurvey uit 2005 en het Grote Woononderzoek 2013. Bij deze laatste werd voor de eerste keer in Vlaanderen een objectieve woningscreening uitgevoerd bij een representatief staal van huishoudens. In de oproep voor het Steunpunt Wonen 2016-2020 wordt de wens uitgedrukt om in de toekomst naar structurele periodieke dataverzameling omtrent wonen over te stappen. Dit rapport werd uitgewerkt in de periode 2016-2017 ter voorbereiding van de beleidskeuzes op dit vlak.

In dit rapport worden enkele opties voor periodieke dataverzameling over de woonsituatie toegelicht, waarbij verschillende pistes worden verkend op vlak van frequentie, inhoud, wijze van dataverzameling, en steekproefdesign (in geval van een eigen woonsurvey). De voor- en nadelen van deze pistes zullen worden besproken.

Wat de frequentie betreft, vergelijken we de opties van een tweejaarlijkse verzameling van gegevens omtrent de woonsituatie met een vijfjaarlijkse verzameling. Het doel van beide verschilt. Een tweejaarlijkse verzameling ter analysering van de woonsituatie in Vlaanderen beoogt een monitoring van de woonsituatie, een vijfjaarlijkse bevraging betreft een meer diepgaande meting van de woonsituatie in aanvulling op andere monitoringsmogelijkheden. De gekozen frequentie heeft hierdoor een impact op de inhoud en het (eventuele) steekproefdesign.

Ook de optie of men bij de tweejaarlijkse monitoring kiest voor een eigen bevraging of voor het gebruik van bestaande surveys of administratieve databanken, heeft een impact op de inhoud. Kiest men voor een gegevensverzameling op basis van bestaande surveys of administratieve gegevens, dan wordt de inhoud van de woonindicatoren hierdoor bepaald (en gelimiteerd). Kiest men voor een eigen bevraging, dan kan de inhoud zelf bepaald worden. Ook het steekproefdesign kan dan zelf bepaald worden, wat een aantal voordelen met zich meebrengt.

In het eerste hoofdstuk bespreken we de piste van het monitoren van de basisindicatoren van het woonbeleid (Winters et al, 2016) en andere standaardgegevens. De mogelijkheden en beperkingen van bestaande surveys en databanken worden vergeleken met deze van een eigen bevraging.

In het tweede hoofdstuk bespreken we de optie van een diepgaandere meting van de woonsituatie in Vlaanderen. Hierbij verkennen we alvast ook de mogelijkheid om naast de gegevens voor de basisindicatoren afwisselende thematische modules (met extra vragen) op te nemen voor bepaalde aspecten van de woonsituatie, zoals bijvoorbeeld de financiering/woonuitgaven, huuraspecten, of woningkenmerken. Deze modules kunnen ook gericht zijn op een bijzonder doelgroep (bv. verhuurders, ouderen). Naast de inhoud worden ook verschillende mogelijkheden inzake steekproefdesign weergegeven en wordt een raming gemaakt van de duurtijd van de interviews.

Een herhaling van de screening van de woningkwaliteit bij een steekproef van grotere omvang, gekoppeld aan een gedetailleerde bevraging over de woonsituatie, is voorzien voor ten vroegste 2021 (acht jaar na het GWO 2013). In 2020 zal het Steunpunt Wonen dit nieuwe omvangrijke woononderzoek voorbereiden. Daarbij zullen de bestaande methodologie en instrumentarium van het Grote Woononderzoek 2013 geactualiseerd en geoptimaliseerd worden.

De keuze van de minister van Wonen viel uiteindelijk op een vijfjaarlijkse bevraging, met vier extra modules t.o.v. een standaardbevraging. De steekproef van de survey zal variëren tussen netto 3 000 en 3 400 eenheden, afhankelijk van het beschikbare budget en de offertes van de markt bureaus voor het veldwerk. Deze aanpak laat meer diepgaande woonstudies toe, naast monitoring van de voornaamste woonindicatoren. De bevraging kreeg de benaming 'Woonsurvey 2018'.

1. HET TWEEJAARLIJKS MONITOREN VAN DE BASISINDICATOREN EN ANDERE STANDAARDGEGEVENS

1.1 Inhoud nodig voor indicatorenset

Een tweejaarlijkse verzameling van gegevens op vlak van wonen dient volgens ons minstens de nodige input te bieden om de basisindicatoren van het woonbeleid op te stellen waarvoor de data met een survey dienen verzameld te worden (Winters et al, 2016). Deze indicatorenset is samengesteld door het Steunpunt Wonen en is gebaseerd op de multidisciplinaire expertise van de betrokken onderzoekers en in overleg met belanghebbenden. Hieronder staan drie tabellen met deze indicatoren (waarvoor survey-gegevens nodig zijn) en de informatie die nodig is om ze te berekenen. Ze zijn geordend per beleidsdoelstelling (betaalbaarheid, kwaliteit, woonzekerheid, integratie, gelijke kansen).

Voor een aantal van deze basisindicatoren biedt de EU-SILC jaarlijks nieuwe cijfers. De kolom 'SILC 2016' schetst voor welke indicatoren dit het geval is, met eventuele randbemerkingen bij de berekening van de indicator. De mogelijkheden van de EU-SILC worden verder toegelicht in 1.2.1. Voor de meerderheid van de indicatoren wordt een bijkomende opdeling verwacht naar eigendomsstatuut - aparte cijfers voor eigenaars (met hypotheek), private huurders en sociale huurders - en equivalente inkomensquintielen. Om het type huurder in kaart te brengen, hebben we informatie nodig over de instantie die de woning verhuurt. Woningen verhuurd door gemeenten, OCMW's (uitgezonderd serviceflats) en SVK's worden immers ook ondergebracht in de categorie 'sociale woning' volgens het woononderzoek in Vlaanderen (Heylen et al, 2007; Winters et al, 2015). Om de equivalente inkomens te berekenen is er informatie nodig over het besteedbaar huishoudinkomen, de huishoudsamenstelling en de leeftijd van de huishoudleden.

De eerste tabel toont vier indicatoren op vlak van betaalbaarheid die enkel met surveygegevens kunnen berekend worden. Deze zijn het aandeel huishoudens met een woonquote boven 30% en het aandeel met een resterend inkomen onder de norm voor een menswaardig bestaan. Deze indicatoren kunnen opgesteld worden in- en exclusief bijkomende woonuitgaven. Om ze te kunnen opstellen zijn gegevens nodig over de (bijkomende) woonuitgaven en het besteedbaar inkomen.

In tabel 2 en 3 vinden we de basisindicatoren terug die betrekking hebben op de woningkwaliteit. Ten eerste zijn er de twee indicatoren gerelateerd aan de synthese-index voor de fysische staat van de woning, waarvoor informatie nodig is - afkomstig van de respondent - over de nood aan herstellingen voor zes woningonderdelen (Vanneste et al, 2004). De indicatoren zijn het aandeel woningen in 'goede' fysische staat en het aandeel dat gelabeld wordt als 'slecht of 'zeer slecht'. Ze geven een algemene subjectieve kwaliteitsinschatting door de respondent. Een andere indicator brengt specifiek de vochtproblemen in kaart. Hiervoor zijn gegevens nodig over de aanwezigheid van een lekkend dak, vochtige muur of vloer en rottend raamwerk. Opnieuw gebeurt de inschatting door de respondent zelf. Om de weerhouden comfortindicator te kunnen opstellen (aanwezigheid middelmatig comfort), dient men te weten of er een wc met waterspoeling aanwezig is, en badkamer of douche en centrale verwarming. Deze indicator werd het eerst opgesteld door Goossens et al in 1997, en wordt nog steeds relevant geacht. Wat overbezetting betreft hebben Winters et al (2016) de Eurostat-indicator weerhouden. Hierbij wordt een gebrek aan ruimte gerelateerd aan een minimum aantal kamers per type huishouden. Ook de leeftijd en het geslacht van de inwonende kinderen speelt hier een rol (zie tabel). Het is dus niet voldoende om het aantal kamers en huishoudleden te kennen om deze indicator te kunnen opstellen.

Tabel 3 toont ook de weerhouden indicator voor de aangepastheid van de woning aan veranderende levensomstandigheden. Deze indicator bestaat uit twee delen en heeft betrekking op de aanwezigheid van drempels om de woning te betreden enerzijds, en de ligging van slaapkamer, badkamer en toilet

op gelijkvloers (of bereikbaar per lift) anderzijds. We mogen ervan uitgaan dat de respondenten hiervan een juiste inschatting kunnen geven.

De indicatoren over duurzaamheid van de woning hebben tot dusver enkel betrekking op het energieverbruik. In de toekomst zal er ook een indicator worden naar voorgeschoven die meerdere dimensies van duurzaamheid omvat (Winters et al, 2016). Er zijn voorlopig drie duurzaamheidsindicatoren die met surveygegevens dienen opgesteld te worden: de gemiddelde score op de isolatie-index uitgewerkt door het Steunpunt Ruimte en Wonen, de aanwezigheid van een energiezuinige stookketel, en de aanwezigheid van een systeem gebaseerd op hernieuwbare energie (bv. zonneboiler, zonnepanelen, warmtepomp).

Wat de beleidsdoelstelling 'woonzekerheid' betreft, is er een indicator voor de private huurmarkt opgenomen die enkel met survey-gegevens kan opgesteld worden. Deze betreft het aandeel huishoudens waarvan de vorige woning een (private) huurwoning was en die uit deze woning verhuisden omwille van een opzeg door de verhuurder of problemen met de verhuurder.

In tabel 3 zien we ook een indicator die het armoederisico meet als gevolg van te hoge woonuitgaven. Deze indicator werd ondergebracht onder de beleidsdoelstelling 'integratie van bewoners in de samenleving' en wordt berekend a.d.h.v. de Eurostat-armoedegrens, namelijk 60% van het mediaan inkomen. De groep die door te hoge woonuitgaven een armoederisico kent, wordt berekend als het aandeel huishoudens die volgens het (equivalent) resterend inkomen boven de 60%-grens valt, zonder de groep die volgens het (equivalent) besteedbaar inkomen boven de 60%-grens uitkomt (Haffner et al, 2013). Deze indicator wordt opgesteld in- en exclusief bijkomende woonuitgaven. Om hem op te stellen is er dus info nodig over het besteedbaar inkomen en de vaste en bijkomende woonuitgaven.

Tabel 4 toont twee indicatoren die de gelijkheid van kansen m.b.t. wonen meten. Een eerste heeft betrekking op 'gelijke toegang tot een private huurwoning' en houdt het aandeel verhuurders in dat aangeeft een andere huurder te zoeken indien zich een kandidaat-huurder aanbiedt die respectievelijk van een andere afkomst is, alleenstaande is met kinderen, afhankelijk is van het OCMW voor een huurwaarborg. Om deze indicator(en) te kunnen opstellen, dient de steekproef van de survey een voldoende groot aantal particuliere verhuurders te bevatten. De betreffende vraag werd tot nu toe alleen opgenomen in de Woonsurvey 2005 en het GWO 2013.

Een tweede indicator onder de beleidsdoelstelling 'gelijke kansen' meet de gelijke toegang tot een eigen woning. Hiervoor wordt het aandeel eigenaar-bewoners per inkomensquintiel gebruikt, wat cijfers zijn die in beleidskringen dikwijls worden aangehaald. Deze indicator kan voorlopig enkel met surveygegevens worden opgesteld.

Tot slot zijn er nog enkele omgevingsindicatoren weerhouden door Winters et al (2016) waarvoor survey-data dienen aangewend te worden. Dit zijn het aandeel van de drie deelmarkten (eigenaars, private en sociale huurders), het woningtype, en de gemiddelde (of mediaan) huurprijs van woningen en appartementen naar aanvangsjaar van het huurcontract.

Tabel 1 Indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid - doelstelling betaalbaarheid, nodige informatie via survey, en mogelijkheden SILC

Indicator	Doelstelling woonbeleid	Informatie die nodig is	SILC 2016
Het aandeel van de huishoudens met een woonquote hoger dan 30%, zonder rekening te houden met bijkomende woonuitgaven, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening	Betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> - Afbetalingslast (interest + kapitaal) voor eigenaar-bewoners; huurprijs voor huurders - Besteedbaar gezinsinkomen 	Ja, maar probleem referentieperiode voor huurders
Het aandeel van de huishoudens met een woonquote hoger dan 40%, rekening houdend met de bijkomende woonuitgaven, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening	Betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> - Afbetalingslast (interest + kapitaal) voor eigenaar-bewoners; huurprijs voor huurders - Besteedbaar gezinsinkomen - Kosten voor verwarming, elektriciteit, onderhoud gemeenschappelijke delen, gebruik lift 	Ja, maar probleem referentieperiode voor huurders
Het aandeel van de huishoudens met een resterend inkomen - berekend met woonuitgaven exclusief bijkomende woonuitgaven - beneden de norm voor private huurders, sociale huurders en eigenaars met een lopende afbetaling	Betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> - Afbetalingslast (interest + kapitaal) voor eigenaar-bewoners; huurprijs voor huurders - Besteedbaar gezinsinkomen <p>Info over minimumbudgetten</p>	Ja, maar probleem referentieperiode voor huurders
Het aandeel van de huishoudens met een resterend inkomen - berekend met woonuitgaven exclusief bijkomende woonuitgaven - beneden de norm voor private huurders, sociale huurders en eigenaars met een lopende afbetaling	Betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> - Afbetalingslast (interest + kapitaal) voor eigenaar-bewoners; huurprijs voor huurders - Besteedbaar gezinsinkomen - Kosten voor verwarming, elektriciteit, onderhoud gemeenschappelijke delen, gebruik lift <p>Info over minimumbudgetten</p>	Ja, maar probleem referentieperiode voor huurders

Bron: Winters et al. (2016)

Tabel 2 Indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid - doelstelling kwaliteit, nodige informatie via survey, en mogelijkheden SILC

Indicator	Doelstelling woonbeleid	Informatie die nodig is	SILC 2016
Het aandeel woningen dat volgens de synthese-index fysische staat van de woning het oordeel 'goed' krijgt, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars	<ul style="list-style-type: none"> - Kwaliteit - Fysische staat 	<ul style="list-style-type: none"> - Gebreken aan de woning voor zes items (elektrische installatie, binnenmuren, buitenmuren, ramen, dakgoot en dak), zoals ervaren door de respondent - Eigendomsstatuut 	Nee
Het aandeel woningen dat volgens de synthese-index fysische staat van de woning het oordeel 'slecht' of 'zeer slecht' krijgt, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars	<ul style="list-style-type: none"> - Kwaliteit - Fysische staat 	<ul style="list-style-type: none"> - Gebreken aan de woning voor zes items (elektrische installatie, binnenmuren, buitenmuren, ramen, dakgoot en dak), zoals ervaren door de respondent - Eigendomsstatuut 	Nee
Het aandeel woningen waarvoor de bewoners minstens een van de drie mogelijke vochtproblemen meldt, afzonderlijk voor private huur, sociale huur en eigenaars	<ul style="list-style-type: none"> - Kwaliteit - Vochtprobleem 	Aanwezigheid van volgende vochtproblemen: lekkend dak, vochtige muur of vloer, rottend raamwerk, zoals ervaren door de respondent	Ja
Het aandeel van de woningen dat volgens een bevraging van de bewoners beschikt over middelmatig comfort, d.w.z. stromend water, wc met waterspoeling, badkamer of douche en centrale verwarming	<ul style="list-style-type: none"> - Kwaliteit - Comfort 	Aanwezigheid van stromend water, wc met waterspoeling, badkamer, douche en centrale verwarming.	Nee. De vraag naar centrale verwarming is uit de EU-SILC verdwenen sinds de versie van 2016
<p>Het aandeel van de huishoudens dat een gebrek aan ruimte heeft, doordat een minimum aantal kamers niet aanwezig is (excl. keuken, badkamer, gang, hal, bergruimte), als volgt bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een kamer voor het huishouden - een kamer voor elk koppel - een kamer voor elke alleenstaande persoon van 18 jaar of ouder - een kamer voor twee alleenstaande personen van hetzelfde geslacht tussen 12 en 17 jaar - een kamer voor elke alleenstaande persoon van verschillend geslacht tussen 12 en 17 jaar - een kamer voor twee kinderen onder 12 jaar 	<ul style="list-style-type: none"> - Kwaliteit - Overbezetting 	<ul style="list-style-type: none"> - Aantal kamers - Aantal huishoudleden - Leeftijd en geslacht van de huishoudleden 	Ja

Bron: Winters et al. (2016)

Tabel 3 Indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid - doelstellingen kwaliteit, woonzekerheid en integratie, nodige informatie via survey, en mogelijkheden SILC

Indicator	Doelstelling woonbeleid	Informatie die nodig is	SILC 2016
Het aandeel woningen van de woningen dat voldoet aan volgende voorwaarden: de bewoners moeten geen drempels nemen of trappen doen om de woning te betreden; slaapkamer, badkamer en toilet zijn gelegen op het gelijkvloers of bereikbaar per lift	<ul style="list-style-type: none"> - Kwaliteit - Aangepastheid 	Aanwezigheid van drempels om de woning te betreden, ligging van slaapkamer, badkamer en toilet op gelijkvloers (ja/nee) en de bereikbaarheid van deze ruimten met een lift	Nee
De gemiddelde isolatie-index van de Vlaamse woningen volgens de methode ontwikkeld door het Steunpunt Ruimte en Wonen	<ul style="list-style-type: none"> - Kwaliteit - Duurzaamheid 	Gedeeltelijke of volledige aanwezigheid van isolerend glas, dakisolatie, muurisolatie en vloerisolatie	Nee Kan ook met VEA-enquête
Het aandeel van de woningen dat is uitgerust met een energiezuinige stookketel, afzonderlijk voor private huur, sociale huur, eigenaars en inkomensquintielen	<ul style="list-style-type: none"> - Kwaliteit - Duurzaamheid 	Aanwezigheid energiezuinige stookketel	Nee Kan ook met VEA-enquête, maar niet per type huurder
Het aandeel van de woningen dat is uitgerust met een systeem voor hernieuwbare energie, afzonderlijk voor private huur, sociale huur, eigenaars en inkomensquintielen	<ul style="list-style-type: none"> - Kwaliteit - Duurzaamheid 	Aanwezigheid van systeem dat hernieuwbare energiebron gebruikt (zonne-energie, windenergie, bio-energie, bodemwater via warmtepomp)	Nee Kan ook met VEA-enquête, maar niet per type huurder
Het aandeel van de huishoudens waarvan de vorige woning een huurwoning was en die uit deze woning verhuisden omwille van de opzeg van het huurcontract door de verhuurder of problemen met de verhuurder	Woonzekerheid	<ul style="list-style-type: none"> - Eigendomsstatuut vorige woning - Reden van verhuis uit vorige woning 	Nee
Het aandeel huishoudens dat als gevolg van 'te hoge' woonuitgaven (zonder rekening te houden met bijkomende woonlasten) met het armoederisico wordt geconfronteerd, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening	Integratie	<ul style="list-style-type: none"> - Afbetalingslast (interest + kapitaal) voor eigenaar-bewoners; huurprijs voor huurders - Besteedbaar gezinsinkomen 	Ja, maar probleem referentieperiode voor huurders
Het aandeel huishoudens dat als gevolg van 'te hoge' woonuitgaven (met inbegrip van bijkomende woonlasten) met het armoederisico wordt geconfronteerd, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening	Integratie	<ul style="list-style-type: none"> - Afbetalingslast (interest + kapitaal) voor eigenaar-bewoners; huurprijs voor huurders - Besteedbaar gezinsinkomen - Kosten voor verwarming, elektriciteit, onderhoud gemeenschappelijke delen, gebruik lift 	Ja, maar probleem referentieperiode voor huurders

Bron: Winters et al. (2016)

Tabel 4 Indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid - doelstelling gelijke kansen en omgevingsindicatoren, nodige informatie via survey, en mogelijkheden SILC

Indicator	Doelstelling woonbeleid	Informatie die nodig is	SILC 2016
Het aandeel van de verhuurders dat antwoordt een andere huurder te zoeken indien zich een kandidaat-huurder aanbiedt die respectievelijk van een andere afkomst is, alleenstaande is met kinderen, afhankelijk is van het OCMW voor een huurwaarborg	Gelijke kansen	Attitude van verhuurders t.o.v. kandidaat-huurder van andere afkomst, alleenstaande met kinderen, en persoon die afhankelijk is van een huurwaarborg van het OCMW	Nee
Het aandeel huishoudens dat eigenaar is van de woning opgedeeld naar inkomensquintiel	Gelijke kansen	Eigendomsstatuut	Ja
De aandelen van de woningen die bewoond worden door eigenaars-bewoners, private huurders en sociale huurders	Omgeving	- Eigendomsstatuut - Instantie van wie de woning gehuurd wordt	Niet volledig in SILC (bv. info over verhuur door gemeenten/ SVK's is afwezig)
De aandelen van de woningmarkt volgens woningtypologie	Omgeving	Type woning	Ja, maar geen opdeling tussen appartement, studio en kamer
Gemiddelde huurprijzen van woningen en appartementen naar aanvangsjaar van het huurcontract	Omgeving	- Huurprijs - Woningtype Aanvangsjaar huurcontract	Ja, maar geen opdeling tussen appartement, studio en kamer

Bron: Winters et al. (2016)

1.2 De mogelijkheden hieromtrent van bestaande surveys en administratieve data

In dit deel staan we stil bij de mogelijkheden die bestaande surveys en administratieve databanken bieden voor het analyseren van de woonsituatie in Vlaanderen en het opvolgen van de woonindicatoren. De databron die veruit de meeste mogelijkheden biedt is de EU-SILC. Deze wordt dan ook in detail besproken. Vervolgens gaan we kort in op de mogelijkheden van de survey naar socioculturele verschuivingen (SCV) van de Vlaamse overheid, het federale huishoudbudgetonderzoek (HBO) en de Census.

1.2.1 De mogelijkheden van de EU-SILC databank

1.2.1.1 Algemeen

De EU-SILC (Survey on Income and Living Conditions) is in het verleden reeds meermaals aangewend om de woonsituatie in Vlaanderen in kaart te brengen (Heylen & Winters, 2008; Heylen, 2012). De EU-SILC is een jaarlijkse enquête naar inkomens en andere levensomstandigheden, met als voornaamste doel het opstellen van vergelijkbare indicatoren in het kader van armoede en sociale insluiting binnen de Europese Unie. De uitwerking van de SILC vloeit voort uit de Lissabon-top van 2000. Binnen het kader van de Lissabon-strategie werd toen gesteld dat de strijd voor sociale insluiting binnen de EU gevoerd diende te worden met de methode van open coördinatie (*Open Method of Coordination, OMC*), een methode die reeds eerder werd toegepast op het domein van werkgelegenheid. Om de

voortgang op vlak van sociale insluiting te kunnen meten, werd er een set van gemeenschappelijke indicatoren opgesteld. Het SILC project werd gelanceerd om een aantal van deze indicatoren (bv. % kinderen met armoederisico) op een vergelijkbare manier op te kunnen stellen (Hemerijck, 2002).

De uitvoering van de EU-SILC is sinds 2004 gereguleerd met een Europese verordening (Regulation No 1 177 of the European Parliament and of the Council), wat ze verplicht maakt voor alle lidstaten. De SILC wordt gecoördineerd door Eurostat en voor België uitgevoerd door de Algemene Directie Statistiek van de FOD Economie. In 2004 werd de EU-SILC voor het eerst uitgevoerd door 13 'oude' EU-landen plus IJsland en Noorwegen. Vanaf 2005 kwamen daar de 'nieuwe' EU-lidstaten bij. De EU-SILC is de opvolger van het ECHP (European Community Household Panel) die om meerdere redenen werd stopgezet. Zo kende het ECHP problemen op vlak van systematische paneluitval en waren de vragen niet aangepast aan de veranderde focus van het sociale beleid binnen de EU. Waar de focus van het ECHP op inkomensarmoede lag, ligt de focus in de SILC meer op 'sociale insluiting'. De EU-SILC betreft een enquête die wordt afgenomen bij een steekproef van private huishoudens uit het Rijksregister, waarbij elk huishoudlid van 16 jaar en ouder wordt geïnterviewd. De individuele vragenlijst bevat vragen over de (beroeps)activiteiten, inkomenssituatie, verschillende soorten sociale zekerheidsuitkeringen, de gezondheid, de sociale integratie, de genoten opleiding en de nationaliteit/afkomst. De huishoudvragenlijst peilt naar de woonsituatie, kenmerken van de hypothecaire lening(en), de woonuitgaven, de uitgaven voor nutsvoorzieningen, het bezit van niet monetaire items (wagen, gsm, etc.), de financiële situatie van het huishouden, familie gerelateerde uitkeringen en aspecten van kinderopvang. Sinds 2010 in het deel over de woonsituatie meer uitgebreid. Hierop komen we verder terug. Deze aanpak resulteert in een dataset op huishoud- en individueel niveau. Bij de datalevering door ADS (FOD Economie) worden al de variabelen meegeleverd die voortvloeien uit de vragenlijsten. Daarnaast worden ook de zogenaamde 'target variabelen' in twee aparte datasets meegeleverd (apart voor huishoud- en individueel niveau). Deze target variabelen worden door Eurostat zelf aangemaakt, en komen deels overeen met de 'basisvariabelen' op basis van de bevraging. Er worden echter ook een aantal target variabelen berekend op basis van meerdere basisvariabelen, zoals de totale woonuitgaven of het totale besteedbare huishoudinkomen.

1.2.1.2 Inhoud van de vragenlijst

1.2.1.2.1 *Invulling van de vragenlijst anno 2016*

Hieronder worden de woonaspecten opgelijst die in de Belgische versie van de EU-SILC aan bod komen. Deze lijst maakt duidelijk dat de SILC relatief veel informatie bevat over de woonsituatie van de Vlaamse huishoudens, zowel voor huurders als eigenaar-bewoners. Maar ook aan de verhuurders worden enkele specifieke vragen gesteld. Sinds de laatste verwerking van de SILC door het Steunpunt Ruimte en Wonen - met data van 2004 tot 2009 - is de enquête uitgebreid. Er zijn sinds de versie van 2011 enkele extra vragen omtrent de woonsituatie opgenomen. Degenen die zijn toegevoegd sinds 2011 zijn met (x) aangeduid.

Vragen voor alle referentiepersonen

- Type woning (eengezinswoning/appartement, open/gesloten bebouwing)
- Aantal woonvertrekken
- Bad/douche aanwezig
- Toilet (met waterspoeling) in de woning aanwezig
- Warm stromend water aanwezig
- Problemen met de woning
 - a) Lekkend dak
 - b) Vochtige muur of vloer
 - c) Rottend raamwerk
 - d) Te somber, onvoldoende daglicht

- e) Geluidsoverlast van de burens of van buiten (x)
- Problemen in de directe omgeving van de woning
 - a) Vervuiling
 - b) Vandalisme
- Type energie of brandstof voor verwarming (x)
- Tevredenheid met de woning (x)
- Passiefhuis (ja/nee) (x)
- Eigendomsstatuut
- Bijkomende woonuitgaven: maandelijkse kosten voor verwarming/waterverbruik/elektriciteitsverbruik/onderhoud gemeenschappelijke plaatsen of gebruik van lift/brandverzekering/ophalen huisvuil/gewoon onderhoud en kleine herstellingen
- Last van de totale woonkosten (zware last /min of meer een last/geen probleem)
- Rekening niet op tijd betaald omwille van financiële redenen (voor huishuur, hypotheek of bijkomende woonuitgaven) (x)
- Deurwaarder langs geweest of verplicht geweest te verhuizen omwille van het niet of niet op tijd betalen van de huishuur/hypotheek (x)
- Een gelimiteerd verbruik opgelegd ten gevolge van het niet of niet op tijd betalen van de rekeningen van elektriciteit, water of gas (x)
- Eigenaar van andere woningen, gebouwen of gronden buiten de woning die men bewoonde in het jaar óór het surveyjaar (ja/nee)
 - a) Indien ja: tweede woonst voor vakantie of vrije tijd? (x)
 - b) Werden sommige of al deze goederen verhuurd?
 - c) Wat was de netto-opbrengst van deze goederen in het jaar vóór het surveyjaar?

Vragen aan eigenaar-bewoners

- Jaar van aankoop of bouw van de woning
- Aantal hypotheekleningen of leningen die worden afbetaald voor aankoop woning, bouw- of verbouwingswerken
- Per hypotheek: ontleend bedrag, loopjaar, interestvoet, jaar en maand van eerste afbetaling, hoogte van afbetaalde som, (hoogte van) overheidstussenkomst via verzekering gewaarborgd wonen
- Bedrag niet-geïndexeerd kadastraal inkomen (x)
- Bedrag onroerende voorheffing

Vragen aan huurder

- Type huurder
- Jaar aanvang huurcontract
- Vernieuwing huurcontract voor huidige woning (ja/nee)
- Jaar meest recente huurcontract
- Huurprijs vorige maand
- Ontvangst huurtoelage (in jaar vóór surveyjaar) (ja/nee)
- Bedrag van huurtoelage (in jaar vóór surveyjaar)
- Aantal maanden huurtoelage (in jaar vóór surveyjaar)

1.2.1.2.2 Mogelijke toekomstige invulling van de vragenlijst

De invulling van de vragenlijst was in de SILC-versies van 2011 t.e.m. 2015 een stuk uitgebreider. Deze invulling werd in de versie van 2016 weer ingeperkt omwille van budgettaire redenen en omdat de vragenlijst als te lang werd beschouwd.

Volgens ADS (FOD Economie) wordt een deel van de geschrapte vragen m.b.t. de woonsituatie mogelijk terug opgenomen in de EU-SILC vanaf 2020, eventueel in een driejaarlijkse 'woonmodule'. Ander-

zijds is het ook mogelijk dat bepaalde jaarlijkse vragen m.b.t. wonen verplaatst worden naar de driejaarlijkse module. Op Europees niveau wordt momenteel nieuwe reglementering voorbereid (IESS). De precieze timing is op dit moment nog onduidelijk, maar ADS geeft aan dat deze ten vroegste in werking zal treden vanaf de SILC-editie van 2020. Het is dus nog onduidelijk welke huisvestingsvragen in de jaarlijkse SILC blijven, en welke van de huidige jaarlijkse vragen naar de driejaarlijkse module zullen gaan. Onderstaande tabel verduidelijkt over welke woonaspecten het gaat.

Tabel 5 Woonaspecten die in de toekomst mogelijk aan bod komen in de EU-SILC

<p>In de EU-SILC versie van 2016. Mogelijk verhuizen er vragen naar een driejaarlijkse module vanaf 2020 (ten vroegste)</p>	<p>Geschrapte variabelen uit de versies van 2011 t.e.m. 2015 die mogelijk worden gereactiveerd vanaf ten vroegste 2020, met jaarlijkse bevraging of in een driejaarlijkse 'woonmodule'</p>
<p>Alle huishoudens</p> <ul style="list-style-type: none"> - Type woning - Eigendomsstatuut - Aantal woonvertrekken - Bad/douche in de woning - Toilet met waterspoeling - Warm stromend water - Problemen met de woning <ul style="list-style-type: none"> • Lekkend dak • Vochtige muur of vloer • Rottend raamwerk • Te donker, niet genoeg daglicht • Geluidsoverlast van de burens of van buiten - Problemen in de directe omgeving van de woning <ul style="list-style-type: none"> • Vervuiling • Vandalisme - Type energie of brandstof voor verwarming - Mogelijkheid om de woning te verwarmen - Tevredenheid met de woning - Passiefhuis - Bijkomende woonuitgaven - Last van de totale woonkosten - Rekening niet op tijd betaald (huur/hypotheek/ bijkomende woonuitgaven) - Deurwaarder langs geweest of verplicht geweest te verhuizen - Een gelimiteerd verbruik opgelegd - Eigenaar van andere woningen, gebouwen of gronden - Verhuur van andere woningen of gebouwen of gronden + netto-opbrengst hieruit <p>Eigenaars</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jaar van aankoop of bouw woning - Huurprijs - Hypotheek: aantal en kenmerken - Kadastraal inkomen - Onroerende voorheffing <p>Huurders</p> <ul style="list-style-type: none"> - Type huurder - Jaar aanvang huurcontract - Vernieuwing huurcontract huidige woning - Jaar van meest recente huurcontract - Huurprijs afgelopen maand - Huurtoelage: ontvangst, bedrag en aantal maanden (in jaar vóór surveyjaar) 	<p>Alle huishoudens</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwperiode - Aantal woonvertrekken per type - Totale bewoonbare oppervlakte - Aanwezigheid en type van gedeelde woonvertrekken met andere huishoudens - Problemen met de woning <ul style="list-style-type: none"> • Ongeschikte elektrische installatie • Gebrek aan ruimte - Nood aan kleine/grote herstellingen - Problemen in directe omgeving <ul style="list-style-type: none"> • Gebrek aan groene ruimte • Slechte kwaliteit voetpaden - Toegankelijkheid van diensten in de buurt - Type verwarmingsinstallatie - Aanwezigheid verschillende typen isolatie - Gebruik alternatieve energiebronnen - Aanwezigheid zonnepanelen/zonneboiler <p>Huurders</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huurt u bemeubeld of onbemeubeld?

1.2.1.3 Mogelijkheden en beperkingen

1.2.1.3.1 *Gegevens die ontbreken om indicatoren te kunnen berekenen*

Een aanzienlijk deel van de indicatoren voor de monitoring van het woonbeleid waarvoor surveydata nodig zijn, kunnen jaarlijks opgesteld worden met de SILC-data, zoals duidelijk wordt in tabellen 1 tot 4 (zie hoger). Toch kunnen 9 van de 21 basisindicatoren (die met surveygegevens dienen opgesteld te worden) niet met de EU-SILC berekend worden. Het gaat om de twee indicatoren gerelateerd aan de synthese-index fysische staat, de indicator comfort, de indicator die de aangepastheid van de woning in kaart brengt, de aanwezigheid van isolatie, de aanwezigheid van een energiezuinige stookketel, de aanwezigheid van een systeem dat een hernieuwbare energiebron gebruikt, de indicator voor woonzekerheid op de huurmarkt en de indicator voor gelijke toegang tot de huurmarkt (voor drie groepen).

1.2.1.3.2 *Mismatch tussen referentieperiode woonuitgaven en inkomen*

Daarnaast kent de SILC een belangrijke methodologische tekortkoming m.b.t. de opstelling van de betaalbaarheidsindicatoren en de indicator die de integratie (sociale inclusie) meet (nummers 15 en 16 in tabel 3). Er bestaat immers een mismatch tussen de referentieperiode van de vaste woonuitgaven van huurders en de bijkomende woonuitgaven van alle gezinnen enerzijds en het besteedbaar inkomen anderzijds (Haffner, 2015; Iacovou et al, 2012). In de SILC wordt het besteedbaar inkomen immers bevraagd in het jaar vóór het bevragsingsjaar. De vraag luidt in 2013 bijvoorbeeld als volgt: *“Hoeveel bedroeg het totaal beschikbaar huishoudinkomen per maand in 2012?”*. Daarentegen worden de huur en de bijkomende woonuitgaven bevraagd voor de afgelopen maand (in het surveyjaar). Voor eigenaar-bewoners met een lopende hypotheeklening wordt de afbetaling gevraagd in het jaar vóór het surveyjaar (en is er geen mismatch) tenzij de lening past in het surveyjaar is afgesloten. In dat laatste geval worden de vaste woonuitgaven voor het jaar van de survey bevraagd en is er dus wel een mismatch met de referentieperiode van het inkomen.

Om toch voor huurders en recente eigenaar-bewoners een betaalbaarheidsindicator op te kunnen stellen met SILC-data, kan er in een proxy-benadering vanuit gegaan worden dat de vaste woonuitgaven in het afgelopen jaar constant zijn gebleven. Voor gezinnen die het afgelopen jaar een eigen woning hebben verworven - en verhuisd zijn uit een huurwoning - is dit echter zeer onwaarschijnlijk (afbetaling ligt doorgaans hoger dan huur). Maar ook voor huurders is dit een redenering die vaak niet opgaat. Het GWO 2013 wijst immers uit dat 6% van de huurders zijn huidige woning in het surveyjaar 2013 heeft betrokken. Bovendien werd een deel van de steekproef reeds bevraagd in 2012. Het veldwerk liep immers van september 2012 tot december 2013 (Vanderstraeten & Heylen, 2015). Verder blijkt uit het GWO dat 60% van de private huurders geconfronteerd wordt met een jaarlijkse huur-indexering, en dat er bij 10% een verhoging plaatsvond los van de indexering (niet jaarlijks) (Heylen, 2015a).

In de Woonsurvey 2005 en het Grote Woononderzoek 2013 worden het besteedbaar inkomen en de huur bevraagd voor de afgelopen maand. Voor de bijkomende woonuitgaven en de afbetalingslast van eigenaar-bewoners wordt er gepeild naar de ‘huidige situatie’. Er stelt zich dus geen probleem op vlak van de referentieperioden wanneer woonuitgaven en besteedbaar inkomen worden gecombineerd in een bepaalde indicator.

1.2.1.3.3 *Andere definities dan bij Woonsurvey/GWO*

Een ander verschilpunt tussen de Woonsurvey/GWO en de SILC is de bevraging van het besteedbaar inkomen. In de Woonsurvey/GWO wordt er expliciet gevraagd om rekening te houden met kinderbijslag, alimentatiegeld, premies voor tijdscrediet/ouderschapsverlof maar om maaltijdcheques, vakantiegeld, eindejaarspremie en inkomsten uit vermogen of huur niet mee te tellen. De inkomsten

uit de verhuur van woningen (voor particuliere verhuurders) worden apart bevraagd in de Woonsurvey/GWO en zijn bij de analyses meegeteld bij het besteedbaar inkomen. Deze inkomensdefinitie werd gekozen om vergelijkbaar te zijn met vroegere studies naar de woonsituatie op basis van het Socio-Economisch Panel (Vanderstraeten & Heylen, 2015). In de EU-SILC wordt het besteedbaar inkomen op twee wijzen aangeboden. Ten eerste is er de target variabele die door Eurostat zelf wordt aangemaakt. Hierbij wordt het besteedbaar huishoudinkomen berekend op basis van de verschillende inkomenscomponenten van de huishoudleden. Het de som van alle netto-inkomens van de huishoudleden - bruto-inkomens na betaling van belastingen en RSZ bijdragen - en omvat zowel vervangingsinkomens (werkloosheid, pensioen, ziekte/arbeidsongeschiktheid, leefloon), als aanvullende inkomens (gezinsbijslag, studietoelage) en inkomsten uit verhuur en onroerende goederen. Om vergelijkbaar te zijn met het inkomensconcept uit de rapportering van de Woonsurvey/GWO dienen de inkomsten uit roerende goederen (dividenden, interesten) eruit gelaten te worden. Dit is mogelijk aangezien deze inkomsten ook apart in de dataset zijn opgenomen.

Ten tweede wordt het besteedbaar inkomen in de EU-SILC ook verkregen via een vraag aan de referentiepersoon van het huishouden. Er wordt hier expliciet bij vermeld dat het totaal beschikbaar inkomen van een huishouden bestaat uit nettolonen, wedden, en netto-bedrijfsinkomsten voor zelfstandigen; sociale uitkeringen en kinderbijslagen; en bijkomende inkomens zoals huur-opbrengsten, interesten e.a. van al de personen uit het huishouden. Als men met deze variabele werkt en vergelijkbaar wil zijn met de rapportering op basis van Woonsurvey/GWO, dient men ook hier de inkomsten uit roerende goederen (obligaties, aandelen, spaargeld) in mindering te brengen.

Ook bij de afbakening van het begrip 'sociale huurder' duiken er knelpunten op indien men vergelijkbare variabelen wil opstellen met EU-SILC en Woonsurvey/GWO. In de SILC wordt aan de huurders niet gevraagd van welke instantie ze de woning huren. Er wordt wel gevraagd of men aan de marktprijs huurt of aan een lagere prijs dan de marktprijs. Aan de huishoudens die lager dan de marktprijs huren, wordt extra informatie gevraagd. De respondent kan kiezen tussen: 'omdat ik een sociale woning huur', 'omdat ik van mijn werkgever een verlaagde huur geniet' of 'omdat ik van familie of vrienden een verlaagde huur geniet'. Indien de respondent één van de twee laatstgenoemde redenen aangeeft, wordt het gezin gecategoriseerd als 'private huurder'. Indien het gezin een sociale woning huurt, is men uiteraard 'sociale huurder'.

Bij de analyse van de Woonsurvey hanteerden we de volgende definitie voor 'sociale huurder': 'een gezin dat een woning huurt bij een sociale huisvestingsmaatschappij, een sociaal verhuurkantoor (SVK), het Vlaamse Woningfonds, een gemeente, OCMW of intercommunale'. Een private huurder is volgens de Woonsurvey een gezin dat huurt bij een private eigenaar of een bedrijf/vennootschap.

1.2.1.3.4 Steekproefomvang en respons

De SILC kent een roterende steekproef, waarbij elk jaar één vierde van de steekproef wordt vervangen. Om de vier jaar bestaat de steekproef dus uit allemaal andere huishoudens. Deze longitudinale aanpak is evenwel niet nodig voor de woonindicatoren omdat er geen enkele bij is die een toestand meet over meerdere jaren (zoals bijvoorbeeld wel bij armoede-indicatoren het geval is). In 2014 zaten er 6 021 Belgische huishoudens in de steekproef; in 2013 waren er dat 6 219. Wanneer we ons baseren op de populatieverhouding van de gewesten, bevatte de SILC-steekproef in 2013 en 2014 respectievelijk 3 508 en 3 396 huishoudens wonend in Vlaanderen.¹ De kleinste deelmarkt waarvoor indicatoren dienen opgesteld te worden, is de sociale huisvesting. Volgens het GWO bedroeg hun aandeel 6,7% in 2013 (Heylen, 2015b). Aangezien de sociale huurders niet oververtegenwoordigd zijn in de steekproef, bedraagt hun aantal dus maar circa 235 en 228 in achtereenvolgens 2013 en 2014. Dit is lager dan het

¹ In 2013 woont 56,4% van de private Belgische huishoudens in Vlaanderen (ADS, 2016).

aantal van 380 dat in sociaalwetenschappelijk onderzoek als een vuistregel wordt gehanteerd om betrouwbare en nauwkeurige resultaten te verkrijgen via een steekproef (Billiet & Waege, 2005).

In 2014 bedraagt de non-respons op huishoudniveau 36%, wat een relatief hoge responsgraad van 64% betekent. De non-respons ligt echter hoger bij de nieuwe huishoudens in de steekproef (een vierde van het totaal), met 58%. De responsgraad op huishoudniveau bedraagt dus maar 42% voor de nieuwe huishoudens, wat aanzienlijk lager is dan in het GWO 2013 (58%) en bij de Woonsurvey 2005, waar zelfs 67% werd behaald. De responscijfers voor de SILC uit 2013 zijn quasi hetzelfde als voor 2014. Er wordt bij de EU-SILC wel een uitgebreide weegprocedure uitgewerkt om voor scheefftrekking t.o.v. de populatie te corrigeren. Toch zal een eigen woonsurvey in de toekomst vermoedelijk ook tot een hogere responsgraad leiden indien er met eenzelfde opzet wordt gewerkt als bij het GWO (face-to-face enquêtes en uitgebreide contactprocedure).

1.2.1.3.5 *Besluit*

Van de bestaande surveys en administratieve data (zie ook onder) is de EU-SILC de databron die de meeste mogelijkheden biedt. De lage kostprijs, de mogelijkheden tot longitudinaal onderzoek (aangezien de SILC om de vier jaar uit allemaal nieuwe huishoudens bestaat, is dit echter wel beperkt tot maximaal 1/4^{de} van de bevroegde huishoudens tussen twee driejaarlijkse woonmodules) en de Europese vergelijkingsmogelijkheden strekken tot aanbeveling.

De EU-SILC vertoont echter ook een aantal beperkingen die er voor kunnen pleiten dat het Agentschap Wonen-Vlaanderen een eigen bevraging laat uitvoeren. Samengevat kan worden gesteld dat indien geen nieuwe survey zal worden uitgevoerd een aantal indicatoren die konden berekend worden met de Woonsurvey/GWO niet meer op dezelfde manier kunnen berekend worden. Dit heeft dan tot gevolg dat sommige indicatoren uit het meetsysteem verdwijnen, terwijl andere indicatoren voor de toekomst anders gedefinieerd moeten worden. Zo zal er bijvoorbeeld een alternatief moeten gezocht worden voor de indicator 'fysische staat van de woning'. Bovendien zullen de meeste vragen over de woonsituatie vanaf 2019/2020 nog maar om de drie jaar aanwezig zijn in de SILC (in een module 'wonen'). Daarnaast zal de steekproef van sociale huurders eerder beperkt zijn, wat de nauwkeurigheid van de resultaten voor deze deelmarkt niet ten goede komt. De overheid zal dus de kost van het niet meer beschikken over deze informatie moet afwegen tegen de kost van het organiseren van eigen bevestigingen.

1.2.2 De mogelijkheden van andere surveys en administratieve data

De tweejaarlijkse *enquête van het Vlaams Energie-Agentschap naar het energiebewustzijn en energiegedrag* van de Vlaamse huishoudens bevat de nodige informatie om drie van de basisindicatoren over de woonsituatie op te stellen: de isolatie-index, de aanwezigheid van een energiezuinige verwarmingsketel en het gebruik van hernieuwbare energiebronnen. Deze enquête bevat ook een vraag naar eigendomsstatuut (eigenaar/huurder) maar het onderscheid tussen een private en sociale huurder kan niet gemaakt worden. De steekproef van deze enquête is echter vrij beperkt (N=1 000), waardoor het niet zinvol is om uitspraken te doen over de groep van sociale huurders. De bevraging wordt afgenomen bij de gezinshoofden van de huishoudens in Vlaanderen. De resultaten zijn dus representatief op huishoudniveau. Voor de enquêtes van 1998 (allereerste) t.e.m. 2011 werden echter individuen in Vlaanderen vanaf 18 jaar bevroegd en was ze enkel representatief op individueel niveau. In 2015 bedroeg de respons 56%, wat relatief goed is.

De SCV-survey '*Sociaal-culturele verschuivingen in Vlaanderen*' is een jaarlijkse survey van de Vlaamse overheid bij een representatieve steekproef van Nederlandstalige Belgen (inclusief niet-Belgen vanaf 2009) in het Vlaamse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De survey peilt hoofdzakelijk naar waarden, opvattingen en overtuigingen van Nederlandstalige Belgen met betrekking tot maatschappelijk en beleidsrelevante thema's, maar bevat ook enkele vragen omtrent de woonsituatie en de

tevredenheid hiermee. Resultaten van de bevraging verschijnen in de jaarlijkse uitgave VRIND (Vlaamse Regionale Indicatoren). Meer diepgaande analyses van de surveygegevens werden om de twee jaar voorgesteld. Sinds 2010 verschijnen deze analyses in SVR-studies, rapporten en web-artikels. De woonaspecten die aan bod komen zijn: type woning, aantal kamers, eigendomsstatuut, vaste woonuitgaven, verbruikskosten, verhuisreden, verhuishwens, reden verhuishwens, aanwezigheid comfortelementen (douche, bad, warm stromend water, centrale verwarming), gebreken aan zes woning-elementen (elektrische installatie, binnen- en buitenmuren, buitenschrijnwerk, ramen, dakgoot, dak), en woontevredenheid. Met deze gegevens kunnen echter maar een deel van de indicatoren opgesteld worden. Bovendien betreft de SCV-enquête een steekproef op individueel niveau en niet op huishoud-niveau, waardoor de resultaten niet perfect vergelijkbaar zijn met o.a. de Woonsurvey 2005 en het GWO 2013 (SVR, 2016).

Het *huishoudbudgetonderzoek (HBO)* - dat kadert binnen de 'EU-Household Budget Survey' - is een enquête over inkomsten en uitgaven op huishoudniveau, waarin ook meerdere vragen over de woon-situatie zijn opgenomen. Het is in de eerste plaats een instrument om zowel op Belgisch als op Euro-pees niveau de consumptiegewoonten van de bevolking over een jaar te beschrijven. De enquête heeft tot doel een algemeen kader te creëren voor de productie van statistische informatie op nationaal en Europees niveau over de consumptie van huishoudens, voor verschillende posten van hun budget. De enquête vormt ook de voornaamste bron om de korf van het indexcijfer van de consumptieprijzen samen te stellen. Vanaf 2012 gebeurt de enquête tweejaarlijks in plaats van jaarlijks, maar met een grotere steekproef (6 000 deelnemende huishoudens per jaar i.p.v. 3 700). Voorts werkt men sinds 2012 niet meer met een aparte steekproef, maar met een deel van de steekproef van de enquête naar de arbeidskrachten (EAK). Er is ook grondig geschrapt in de vragenlijst wat de last voor de deel-nemende gezinnen vermindert. En bovendien wordt de enquête moderner aangepakt door de enquê-teurs te laten werken op tablet-pc's. Ook de gezinnen kunnen hun uitgaven in een internettoepassing noteren in plaats van op papier. De woonaspecten die aan bod komen, zijn: type woning, bouwperiode, aantal en type woonvertrekken, comfortelementen, type verwarmingsinstallatie, type energie of brandstof voor verwarming, passiefhuis (ja/nee), eigendomsstatuut, type huurder, vaste woonuit-gaven (afbetalingslast, huur), uitgaven voor elektriciteit, water, verwarming en gemeenschappelijke lasten in appartementsgebouw (bv. verbruik, onderhoud, lift). Interessant is dat ook de vaste en bij-komende uitgaven voor de tweede woning (indien men die bezit) worden bevraagd. Voorts valt op dat de vraagstelling in sterke mate is afgesteld op deze van de SILC-enquête (bv. woningtype, bouwperiode type huurder). De responsgraad van het HBO is echter te laag (17% in 2014) om de woonsituatie mee te monitoren of meer diepgaand te analyseren. Ook in vroegere HBO-enquêtes (2001-2004) lag de responsgraad bijzonder laag (10% volgens ADSEI). In een eerdere studie van het Steunpunt Ruimte & Wonen werd een analyse gemaakt van de representativiteit van de data voor de jaartallen 2011, 2003 en 2004. Hieruit bleek dat alleenstaanden sterk oververtegenwoordigd zijn in de ongewogen steek-proef in vergelijking met de populatie en ondervertegenwoordigd in de gewogen steekproef. Voorts bleken de gewogen steekproeven ook niet representatief op vlak van eigendomsstatuut. Eigenaar-bewoners waren in de drie jaartallen oververtegenwoordigd (Heylen & Winters, 2009). Voor de laatste HBO-enquêtes weten we echter niet of de steekproeven representatief zijn voor de huishoudens-populatie. Omwille van de lage respons achten we het HBO echter niet geschikt om de woonsituatie te analyseren of de woonindicatoren te monitoren.

Ook de *Census 2011* biedt mogelijkheden om aspecten van de woonsituatie in kaart te brengen. De census is de opvolger van de Algemene socio-economische enquête 2001, die in plaats kwam van de oudere volkstellingen. Bij de census 2011 werd de klassieke enquête echter helemaal vervangen door het gebruik van gegevens die al beschikbaar zijn in administratieve databanken.

De resultaten van de census worden opgeslagen in een datawarehouse-systeem, en de resultaten kunnen - als globale en anonieme tabellen - aangevraagd worden door beleidsmakers, overheids-instellingen, ondernemingen, universiteiten, studenten of zelfs privépersonen. Voorlopig kunnen op

woningvlak enkel gegevens opgevraagd worden over het eigendomsstatuut, type woning, bouwperiode, de aanwezigheid van centrale verwarming en aantal ruimtes in de woning groter dan 4 m². Gegevens over inkomens en woonuitgaven zijn niet beschikbaar. Bovendien is men nog niet zeker of de census een jaarlijkse of tweejaarlijkse editie zal krijgen. De ontwikkelingen op dit vlak worden in Werkpakket 3 van het Steunpunt van dichtbij opgevolgd. Daarenboven is het ook maar zeer de vraag in welke mate bepaalde woningkenmerken (in het bijzonder de aanwezigheid van centrale verwarming en het aantal ruimtes in de woning) stroken met de hedendaagse realiteit daar de gegevens voortvloeien uit de kadastrale databank (die enkel bij bouw of grote verbouwing veranderingen registreert). Vooralsnog biedt de census niet voldoende mogelijkheden om de set van woonindicatoren te monitoren.

Uit dit overzicht besluiten we dat behalve de EU-SILC en de VEA-enquête andere surveys en administratieve databanken voorlopig geen alternatief bieden voor een woononderzoek georganiseerd door de Vlaamse overheid.

1.3 De mogelijkheden hieromtrent van een eigen bevraging

1.3.1 De inhoud van de vragenlijst

Er kan ook voor een eigen nieuwe woonsurvey worden gekozen die de door het steunpunt gehanteerde definities en afbakeningen in de Woonsurvey en het GWO gebruikt. Deze survey kan dan bestaan uit een standaardbevraging die de inhoud vraagt die nodig is om de woonindicatoren vorm te geven, aangevuld met enkele socio-economische gegevens en woninginformatie die doorgaans aan bod komen in een meer diepgaande analyse van de woonproblematiek.

Het extra vragenblok dat hiervoor nodig is, is eerder beperkt. Om gegevens over de activiteitsstatus, nationaliteit en beroepsgroep (van de referentiepersoon) te verkrijgen zijn een vijftal bijkomende vragen nodig. De huishoudsamenstelling en leeftijd van de huishoudleden dienen sowieso bevestigd te worden om het equivalent besteedbaar inkomen te kunnen berekenen. Een opdeling naar inkomensquintielen wordt immers standaard voorzien voor enkele basisindicatoren (zie hoger). Als men naast nationaliteit ook informatie wil over de herkomst van de respondent en zijn/haar partner, dient een extra vragenblok van een tiental vragen te worden toegevoegd. Er dient immers gevraagd te worden naar het land van geboorte van beide ouders en van de grootouders.

Verder zijn er twee woningvariabelen die standaard aan bod komen bij de analyse van de woonsituatie naast het woningtype (een variabele die nodig is voor de indicatoren): een geografische indeling (bv. graad van verstedelijking) en de bouwperiode. Om geografische indelingen te berekenen zijn geen extra vragen nodig. Voor de bouwperiode volstaat één vraag.

1.3.2 Steekproefdesign

1.3.2.1 Het steekproefkader

Voor de steekproeven van de Woonsurvey 2005 en het GWO 2013 werd beroep gedaan op het Rijksregister als steekproefkader. Het Belgische Rijksregister is een databank met bevolkingsgegevens over elke burger dat wordt beheerd door de Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken. Volgens de wet van 8 augustus 1998 is het Rijksregister een systeem voor informatieverwerking dat instaat voor de opneming, memorisatie en de mededeling van de informatie betreffende de identificatie van de natuurlijke personen. Volgende personen zijn ingeschreven in het Rijksregister:

- de personen die ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters of in de vreemdelingenregisters gehouden in de gemeenten;

- de personen die ingeschreven zijn in de registers gehouden in de diplomatieke zendingen en de consulaire posten in het buitenland;
- de personen die ingeschreven zijn in het wachtregister (*bedoeld in artikel 1, eerste lid, 2°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters en de identiteitskaarten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen.*).

Alle inwoners zijn ingeschreven volgens hoofdverblijfplaats of het domicilieadres. De databank is dan ook zeer nauwkeurig voor een goede steekproef uit de woonadressen op basis van meerdere kenmerken van het huishouden. Bij een steekproeftrekking op basis van het Rijksregister wordt vertrokken vanuit de voorgestelde onderzoekspopulatie, namelijk de referentiepersonen van de huishoudens.² Hierdoor wordt echter geen volledig beeld van de woningmarkt weergegeven. Zo worden zowel leegstaande als niet-gedomicilieerde bewoning (studenten, illegalen of bewoners van tweede verblijven) niet opgenomen. Zeker wanneer er onderzoek gevoerd wordt naar de onderkant van de huurmarkt, blijkt deze benadering problematisch omdat net deze bewoners vaker niet gedomicilieerd zijn op hun effectieve woonadres waardoor de kwaliteit niet correct in beeld wordt gebracht.

De steekproeftrekking uit het Rijksregister heeft evenwel redelijk wat praktische voordelen. Zo zullen de resultaten vergelijkbaar zijn met de resultaten van eerdere surveys (SEP, Woonsurvey, GWO, SILC). Ook kan de steekproef redelijk eenvoudig getrokken worden op basis van een nauwkeurig en overzichtelijk adressenbestand. We stellen daarom voor ook bij eventuele nieuwe woonsurveys met het rijksregister als voornaamste steekproefkader te werken.

1.3.2.2 De minimale steekproefomvang

Indien men enkel beroep doet op het rijksregister als steekproefkader en men wil voor elke deelmarkt betrouwbare en nauwkeurige woonindicatoren opstellen, dan zal de steekproefomvang relatief hoog oplopen. Voor sociaalwetenschappelijk onderzoek geldt een vuistregel van minimaal 380 observaties om een minimale nauwkeurigheid te kunnen bereiken. Bij dit aantal is er voor een betrouwbaarheid van 95% een foutenmarge van 5% bij percentages die schommelen rond 50%. M.a.w. kunnen we dan bij een steekproefpercentage van 50% met 95% zekerheid stellen dat het populatiecijfer ligt tussen 45 en 55%. De kleinste deelmarkt waarvoor we indicatoren dienen op te stellen is de sociale huisvesting, die zoals vermeld een aandeel heeft van 6,7% in 2013 volgens het GWO. Dit cijfer omvat zowel woningen van SHM's (het overgrote deel), van gemeenten, OCMW's (uitgezonderd serviceflats) als sociale verhuurkantoren. Indien we een aantal van 380 vooropstellen voor deze deelmarkt, zal de totale netto steekproef 5 672 eenheden moeten bevatten. Bij de uitwerking van de steekproef van het GWO 2013 werd vertrokken van deze redenering. Er werd voor een aandeel van 5,6% sociale huisvesting (cijfer uit Woonsurvey 2005) een netto basissteekproef bepaald van 6 786 eenheden. Aanvullend werd per centrumstad een netto steekproefomvang van 380 eenheden vooropgesteld, met uitzondering van Antwerpen, waarvoor er reeds meer dan 380 eenheden in de basissteekproef zaten. De totale (gestratificeerde) netto steekproef bedroeg 10 000 eenheden. Uitgaande van een minimale respons van circa 42% bedroeg de bruto steekproef 23 895 eenheden. Deze aanpak leidde tot een databestand dat representatief is voor Vlaanderen en representatief voor elke centrumstad apart (Vanderstraeten & Heylen, 2015).

² In het Rijksregister wordt per huishouden een referentiepersoon aangeduid volgens deze definitie: *"in elk particulier huishouden moet een referentiepersoon worden aangeduid om zo de plaats van elk lid van het huishouden te kunnen bepalen. In principe is de referentiepersoon deze die de belangen van het gezin behartigt of die voor het grootste deel in het onderhoud van het huishouden voorziet. In de realiteit is de referentiepersoon deze die zich bezighoudt met de administratieve zaken."*

Voor de nieuwe woonsurveys stellen we echter voor om te werken met een duaal steekproefkader.³ Deze methode wordt ook toegepast in ander (internationaal) sociaalwetenschappelijk surveyonderzoek (zie o.a. Elkasabi, 2015; Hu et al., 2011; Béland, 2002). De administratieve bestanden van VMSW en het Agentschap Wonen-Vlaanderen over de huurwoningen van de SVK's kunnen immers gebruikt worden om de steekproef van sociale huurders uit te trekken. Er dient bij deze aanpak een gecombineerde populatielijst opgesteld worden van huurders bij SHM's en SVK's, waaruit de minimale steekproef van 380 eenheden wordt getrokken. Om dubbeltellingen te vermijden, dienen de adressen van de sociale woningen van SHM's en SVK's uit het steekproefkader van het rijksregister gehaald te worden door de adresbestanden van de administratieve databank te linken aan het adresbestand van de steekproef uit het rijksregister. Het rijksregister kan dan in dit scenario worden aangewend om de toevalsteekproef van eigenaar-bewoners en private huurders te trekken. De weegfactor dient te corrigeren voor de oververtegenwoordiging van sociale huurders en de ondervertegenwoordiging van eigenaars en private huurders in de totale steekproef. Indien deze link niet mogelijk blijkt, moet de weegfactor een bijkomende correctie bevatten voor de mogelijkheid dat een observatie twee keer voorkomt in de steekproef. Verder is het van belang bij een duaal steekproefkader dat de referentiedatum van de databestanden overeenkomt.

De steekproefomvang uit het rijksregister wordt bepaald op basis van het verwachte percentage voor de private huurders t.o.v. de totale populatie uitgezonderd de sociale huurders, wat neerkomt op 21,9%. Wanneer we een aantal van 380 vooropstellen voor de private huurmarkt, dient de netto steekproef uit het rijksregister (minimaal) 1 735 eenheden te bevatten. Gecombineerd met de 380 observaties van de steekproef van sociale huurwoningen, verkrijgen we een totale (minimale) netto steekproef van 2 115 eenheden. De kost hiervan zal een pak lager uitvallen dan voor een steekproef die enkel beroep doet op het rijksregister.

Voor de basisindicator rond gelijk kansen - m.b.t. selectie van huurders door verhuurders - is er een representatieve steekproef van verhuurders nodig. Indien men deze via het rijksregister wil verkrijgen, zal men een grotere netto steekproef moeten trekken dan 2 115 eenheden. Het aandeel verhuurders in de populatie bedraagt 6,5% volgens het GWO 2013. Indien we ongeveer 380 verhuurders in de netto steekproef willen, dan zal de totale netto steekproef 5 846 eenheden uit het rijksregister moeten tellen. Als we daar dan de steekproef van de sociale huurders bijtellen, komen we uit op 6 226. Dit is bijna drie keer meer dan wanneer dan in het scenario waarin we een minimale steekproef wensen voor de private huurmarkt. De vraag is of deze grote omvang te verantwoorden valt omwille van één basisindicator. Uiteraard biedt een steekproef van verhuurders ook mogelijkheden om deze groep meer diepgaand te bevragen over huuropbrengsten en verhuurintenties. Maar dit lijkt ons eerder iets voor een éénmalige module i.p.v. deel van de vaste inhoud van een tweejaarlijkse enquête. Een alternatief is om de indicator voor gelijke kansen te bevragen met een steekproef op basis van een bestand van verhuurders, bijvoorbeeld afkomstig van de Verenigde Eigenaars. Een nadeel hiervan is dat niet elke particuliere verhuurder hierbij is aangesloten, wat voor een bias in de resultaten zal zorgen.

1.3.3 Mogelijkheden naar bevragsmethode

De Woonsurvey 2005 en het GWO 2013 maken net zoals de EU-SILC gebruik van face-to-face enquêtes om de gegevens te verzamelen. Er bestaan echter ook andere methoden om data te verzamelen voor kwantitatief sociaalwetenschappelijk, waarvan de kostprijs doorgaans lager uitvalt. In deze paragraaf geven we de voor- en nadelen van deze methoden weer, en geven we aan wat de opties zijn voor toekomstige woonenquêtes.

Er zijn grofweg vier methoden gangbaar om respondenten te bevragen. Ten eerste is er de face-to-face bevraging, waarbij de interviewer de respondent ontmoet. Het interview wordt bij de respondent

³ Deze aanpak werd besproken met surveymethodoloog dr. Koen Beullens van CESO- KU Leuven

in de thuisomgeving afgenomen, waarbij de antwoorden door de respondent worden genoteerd of ingevoerd in de laptop (bij computerondersteunde methode). Deze methode werd toegepast bij de Woonsurvey 2005 en het Grote Woononderzoek 2013. Bij een postenquête wordt de vragenlijst opgestuurd naar de respondent, die deze invult en terugbezorgt aan de onderzoeker. Een derde methode is de telefonische bevraging; een vierde de webenquête die de jongste jaren aan populariteit wint. Tot slot is het ook mogelijk om meerdere methoden te combineren in een mixed mode design (Billiet & Waage, 2005; Swanborn, 2010).

1.3.3.1 Face-to-face survey

De voornaamste voor- en nadelen van een face-to-face bevraging in het kader van een bevraging omtrent de woonsituatie zijn de volgende:

- *Soepelheid*: de interviewers kunnen verduidelijking vragen en doorvragen, de vraag herhalen of bijkomend uitleg geven. Gegeven de soms complexe vragen over wonen (bv. over financiering van de woning, kadastraal inkomen, ...) is dit een sterk voordeel van de face-to-face bevraging.
- *Meer respons*: door persoonlijk contact te hebben met de respondent wordt er minder geweigerd om mee te werken dan bij een postenquête of een telefonische bevraging. Bij de Woonsurvey 2005 werd een respons gehaald van 67%, wat voor een groot deel te danken is aan de face-to-face benadering. Voor het Grote Woononderzoek werd een responsgraad behaald van 58%. Gegeven het opzet van het GWO - een uitgebreide screening bij de helft van de respondenten - kan ook dit cijfer als bevredigend worden beschouwd (Vanderstraeten & Heylen, 2015). Bij een postenquête ligt de respons doorgaans veel lager, tussen minimaal 35% en maximaal 50%.
- *Volledigheid en adequaatheid*: de interviewer is een belangrijke hulp bij de controle over de volledigheid en adequaatheid van de informatie. Hij kan er voor zorgen dat de respondenten zich betrouwbaar gedragen. Vooral bij lange vragenlijsten verhoogt de kans op item non-respons en stereotiep antwoordgedrag zoals steeds dezelfde categorie aanduiden op een continuüm (eens/oneens). De interviewer kan ervoor zorgen dat de 'geen mening' of 'geen antwoord' opties zo weinig mogelijk gebruikt worden.
- *Complexiteit vragenlijst en vragen*: bij de Woonsurvey 2005 en het GWO 2013 waren bepaalde vragenblokken anders gevormd naargelang het eigendomsstatuut (huurder, eigenaar) en type eigenaar (bouwer, koper). Met de computerondersteunde face-to-face bevraging wordt de interviewer automatisch naar de juiste volgende vraag geloodst. Ook bij een webenquête zal de 'routing' automatisch gebeuren (de weg van de ene vraag naar de volgende). Een postenquête kent deze automatische ondersteuning uiteraard niet, wat veel meer problemen zal brengen op vlak van 'routing'. Er kunnen ook complexere vragen aan bod komen dan in bijvoorbeeld een postenquête. Een goede getrainde interviewer kan immers doorvragen en toelichting geven (Segers, 1999).
- *Controle over de setting*: de interviewer kan er voor zorgen dat de vragen beantwoord worden door de respondent die geselecteerd is en niet door bijvoorbeeld een familielid.
- *Kennisvragen*: in een interview kan men vragen inlassen waarbij de kennis van de respondent getest wordt. Bij een postenquête heeft dit niet zoveel zin, aangezien informatie kan opgezocht worden.
- *Veel informatiemogelijkheden*: in een face-to-face setting kan men op meerdere manieren informatie overdragen. Via verbale of non-verbale communicatie maar ook met toonmateriaal. Het overhandigen van antwoordkaarten maakt het mogelijk om complexere vragen te stellen, met meerdere antwoordmogelijkheden (Segers, 1999).
- Een *nadeel* van een face-to-face bevraging is dat deze de *minst anonieme bevragingvorm* is, en veel mensen moeite zullen hebben om eerlijke antwoorden te geven bij vragen waarbij sociale wenselijkheid een rol speelt. Voor de woonsurveys denken we bijvoorbeeld aan de vragen aan verhuurders omtrent selectie van de huurders. Maar ook inkomensvragen of vragen naar betalingsproblemen kunnen bedreigend overkomen. Al bij al schatten we het aantal vragen waarbij een gebrek aan anonimiteit een probleem kan opleveren niet hoog in voor de toekomstige woonsurveys.

- Een ander nadeel is dat er *ongewenste interviewer-effecten* kunnen optreden. Zo kunnen enquêteurs bijvoorbeeld de vragen niet volledig voorlezen, antwoorden suggereren, niet goed doorvragen of fouten maken bij moeilijke taken. Interviews kunnen zelfs verzonnen worden. Om deze fouten te achterhalen is het van belang dat de interviewers gecontroleerd worden. Zo kan een bepaald deel van de steekproef telefonisch gecontacteerd worden door een controleur van het veldwerk-bureau. Ook kan men er voor zorgen dat bijvoorbeeld de eerste interviews opgenomen worden, zodat men de vraagtechniek kan analyseren. Hieraan zijn uiteraard extra kosten verbonden die er bij post- en web-enquêtes niet zijn (Billiet & Waage, 2005; Swanborn, 2010).

1.3.3.2 Postenquête

Bij een postenquête worden zorgvuldig opgestelde vragenlijsten per post aan de potentiële respondenten opgestuurd. Men wordt verzocht deze in te vullen en terug te sturen in een meegezonden, gefrankeerde envelop. Deze bevragingvorm kent enkele voordelen:

- *Relatief lage kostprijs*: het face-to-face interview is een pak duurder dan een postenquête. Met dezelfde middelen kunnen dus veel meer postenquêtes worden ingevuld en dus meer nauwkeurige resultaten worden bereikt, indien de non-respons niet te hoog uitvalt.
- *Tijdsbesparing*: de inzameling van de gegevens neemt bij een postenquête veel minder tijd in beslag. Na een maand kan een postenquête qua dataverzameling rond zijn. Een interviewbenadering kan gemakkelijk dubbel zoveel tijd kosten.
- *Invullen op geschikt moment*: de respondent kan zelf een moment kiezen dat het best past om de vragenlijst rustig in te vullen. Een telefonische benadering valt dikwijls op een slecht tijdstip terwijl de respondent tijdens een face-to-face bevraging sterk afgeleid kan zijn.
- *Indruk van anonimiteit*: de respondent kan zich vrijer voelen om bepaalde vragen waarheidsgetrouw te beantwoorden. We denken hier aan vragen over het inkomen, maar ook over de mankementen aan de eigen woning, of over mogelijke selectie bij verhuring. De toekomstige woonsurveys zullen een aantal vragen bevatten waarbij een 'gevoel van anonimiteit' niet onbelangrijk is.
- *Meer gestandaardiseerd*: hoe goed de interviewer ook getraind is, toch zijn er steeds variaties in de wijze van verwoording en in het gebruiken van de vragenlijst. Men kan bij een face-to-face bevraging niet helemaal uitsluiten dat soms antwoordmogelijkheden worden overgeslagen, een vraag verkeerd wordt gelezen, etc. Bij een postenquête is dit niet het geval; elke respondent krijgt hetzelfde materiaal voorgeschied. Er kunnen met andere woorden geen interviewer-effecten optreden.
- *Gebruik van bronnen*: een gemotiveerde respondent kan bronnen opzoeken om bepaalde vragen te beantwoorden. In het kader van het GWO denken we bijvoorbeeld aan renovatiefacturen, info over de hypothecaire lening, etc. Tijdens een face-to-face bevraging kan ook de mogelijkheid worden geboden om bronnen op te zoeken, mits de juiste instructies worden opgenomen voor de interviewers. Het nadeel is dan wel dat het interview aanzienlijk kan uitlopen (Billiet & Wagen, 2005).

Postenquêtes kunnen net als face-to-face enquête relatief veel vragen bevatten, op voorwaarde dat de lay-out helder is. Omdat de interviewer niet als intermediair kan optreden, is de kwaliteit van de introductiebrief van groot belang. Hierin moet het doel en het belang van het onderzoek goed verduidelijkt worden (Segers, 1999).

Om de respons bij een postenquête te maximaliseren, wordt dikwijls beroep gedaan op de *Total Design Method* van Dillman. Het theoretische uitgangspunt hiervan is dat het sociale handelen bepaald wordt door de voordelen die men denkt te bekomen. Ook bij het invullen van een postenquête gaat men er dus van uit dat er een soort kosten- en batenanalyse plaatsvindt. Het gaat daarbij niet alleen om materiële voordelen maar ook om sociale en emotionele voordelen (bv. zich gewaardeerd voelen of nuttig voelen). Zo kan men zich gewaardeerd voelen als de opdrachtgever bekend of invloedrijk is en kunnen de 'kosten' verkleind worden door de lengte van de vragenlijst te beperken of door hem zo eenvoudig mogelijk te maken. Bij de 'follow-up' contacten (herinneringsbrieven) wordt best op het belang van de medewerking gewezen en een bijgevoegd nieuw enquêteformulier moet het voor de

respondenten makkelijker maken. Zo moeten de respondenten de oude vragenlijst niet terug opzoeken.

De methode van Dillman formuleert richtlijnen voor het formaat, de volgorde van de vragen, het uitzicht en de plaatsing van de antwoordmogelijkheden etc. Daarnaast worden idealiter drie follow-up momenten voorzien: een herinnering na één week, een nieuwe brief en vragenlijst na drie tot vier weken en een laatste brief na zeven weken. Onderzoek wijst uit dat een nauwgezette uitwerking van deze methode tot een respons van meer dan 50% kan leiden (Billiet & Waage, 2005).

Zoals hoger reeds vermeld, kent een postenquête ook enkele nadelen. Zo bestaat er een grotere kans op foutieve invulling dan bij getrainde face-to-face interviewers. Ook is de kans groter dan bij een computerondersteund face-to-face interview of een online bevraging (waarbij de routing automatisch verloopt) dat de routing van de vragenlijst niet correct wordt gevolgd. Daarnaast is er geen mogelijkheid om extra duiding te geven bij complexere vragen. Tot slot zal de respons lager liggen dan bij een face-to-face benadering, waarbij met persoonlijk contact mensen kunnen overtuigd worden om mee te werken.

1.3.3.3 Telefonische enquête

Telefonische enquêtes worden het meest toegepast door bureaus voor markt- en opinieonderzoek. Hiervoor worden steekproeven getrokken uit een bestand van telefoonnummers (vaste of gsm). Ervaring met telefonische surveys uitgevoerd door het HIVA leert dat een telefonische bevraging momenteel niet meer geschikt is om een steekproef te trekken die representatief is voor alle bevolkingsgroepen. De steekproeven voor een telefonische bevraging worden op het HIVA nog steeds getrokken uit een populatie van vaste telefoonnummers, maar vele (jongere) huishoudens hebben alleen nog een mobiele telefoon. Er bestaan ook nog geen geschikte databestanden met gsm-nummers die toegankelijk zijn voor wetenschappelijk onderzoek. Jongere leeftijdsklassen zijn echter dikwijls niet te bereiken op een vast nummer, wat voor een sterke bias zorgt in de steekproef. Een telefonische bevraging is om deze redenen voor ons geen geschikte aanpak bij (mogelijk) toekomstige woon-surveys.

1.3.3.4 Webenquête (online bevraging)

Er bestaat ook de mogelijkheid om de respondenten een survey online te laten invullen. De contactopname gebeurt idealiter via brief of telefoon, waarbij de respondent de nodige uitleg wordt verschaft over de webapplicatie en het doel van de bevraging. De lage kost en de tijdsefficiëntie worden genoemd als de voornaamste voordelen van de websurvey (de Leeuw, 2005). Een nadeel is dat bij een te lange vragenlijst de non-respons groter wordt, dat de respondenten tijdens de bevraging afhaken. Een webenquête zou maximum 20 minuten mogen duren. Een ander nadeel is dat niet alle Vlaamse huishoudens beschikken over een internetverbinding en dat jongeren en sociaaleconomisch sterkere groepen de webenquête eerder zullen invullen aangezien zij hier meer vertrouwd mee zijn dan sociaaleconomisch zwakkere groepen (bv. sociale huurders) en ouderen. Dit zorgt uiteraard voor een bias in de steekproef. Een webenquête is daarom voornamelijk interessant wanneer men er van kan uitgaan dat de hele populatie bereikt wordt (bv. bevraging in een bedrijf, van studenten, etc.). Wanneer we echter wensen te vergelijken met vroegere face-to-face enquêtes zoals Woonsurvey 2006 en GWO 2013 - met een relatief hoge responsgraad in alle leeftijdsgroepen - lijkt een websurvey een minder geschikte methodiek. Een bevraging die volledig via het web verloopt, is dan hier ook niet aan te bevelen. Een combinatie met andere methoden is echter wel mogelijk (zie verder).

1.3.3.5 Mixed mode design

De jongste decennia bestaat er een trend in survey-onderzoek om beroep te doen op een 'mixed mode design'. Bij zulk een design worden verschillende (doorgaans twee) bevragingmethoden gecombineerd, wat meestal neerkomt op een combinatie van een post-, web-, telefoon- of face-to-face bevraging. De bedoeling is om te compenseren voor de zwakten van de verschillende individuele methoden apart. Vaak wordt een eerste minder dure methode gecombineerd met een tweede methode die geschikter is voor de betreffende survey maar duurder uitvalt. Een ander voordeel van een 'mixed mode design' is de daling van de 'coverage error' oftewel de vertekening die optreedt doordat een bepaalde groep niet bereikt wordt met een bepaalde methode en deze groep op een aantal socio-economische variabelen verschilt van de groep die wel bereikt wordt. Zo worden werkende mensen minder snel bereikt bij face-to-face contact en ouderen en socio-economisch zwakkeren minder snel bij een websurvey. Daarnaast leidt een 'mixed mode design' normaliter ook tot een hogere respons, doordat bepaalde groepen beter bereikt worden met een bepaalde methode en een combinatie van methoden een surplus oplevert (de Leeuw, 2005; Dillman & Christian, 2005).

Een nadeel van een 'mixed mode design' is dat er meetverschillen kunnen opduiken tussen de twee gebruikte methoden, veroorzaakt door het verschil in benadering van de respondenten (zogenaamde methode-effecten). Zo is men bij een face-to-face benadering meer geneigd om de laatste antwoordcategorie te kiezen (geheugenbias) dan bij een post- of webenquête, terwijl men bij deze laatste sneller geneigd is om oppervlakkige antwoorden te geven. Vooral bij een webenquête bestaat het gevaar dat de respondent tegelijkertijd ook andere zaken afhandelt waardoor het risico bestaat dat hij minder grondig antwoordt op de vragen. Bij een face-to-face benadering zijn er verder ook meerdere communicatiekanalen (verbaal, non-verbaal) dan bij een post- of webenquête wat voor een vertekening van de resultaten kan zorgen. Tot slot zal men bij een post- of webenquête sneller geneigd zijn om te antwoorden op 'bedreigende' of 'privacy gerelateerde' vragen dan in een face-to-face situatie (Dillman & Christian, 2005).

De Leeuw (2005) voerde een meta-analyse uit omtrent de methode-effecten van post-, telefoon- en face-to-face bevragingen op basis van 67 studies. Zij concludeerde dat er duidelijk methode-effecten bestaan, maar dat ze doorgaans beperkt blijven. Bij interview-enquêtes (telefonisch of face-to-face) bleek zowel de algemene als de item non-respons lager dan bij een schriftelijke enquête. Een post-enquête bleek daarentegen wel een betere respons te kennen op vlak van gevoelige gedragsvragen en inkomensvragen. De methode-effecten van webenquêtes kennen een sterke gelijkenis met deze van een postenquête.

Recent werd een mixed mode methodiek uitgewerkt door het Steunpunt Wonen in het kader van de tevredenheidsmeting in de sociale huisvesting. In de pilootbevraging (met 8 cases) en ook in de uiteindelijke voorgestelde methodiek wordt de SHM's de keuze gelaten tussen een schriftelijke of face-to-face bevraging, gecombineerd met de optie om een webenquête in te vullen. Deze optie werd echter slechts door een laag percentage van de geselecteerde sociale huurders gebruikt (Winters et al, 2016). Zoals eerder vermeld, zullen groepen met een lagere socio-economische positie minder snel een webenquête invullen. Niettegenstaande kan het interessant zijn deze internetoptie aan te bieden in toekomstige woonsurveys om de respons te verhogen bij een face-to-face benadering. Maar dan eerder als een laatste optie indien er met de respondent geen afspraak kan overeengekomen worden door tijdsgebrek. Bovendien is een web-bevraging alleen maar interessant als deze niet langer dan 20 minuten in beslag neemt (zie hoger). Een combinatie van post- en webenquête wordt door ons niet aangeraden omwille van de lage respons bij een postenquête en de vergelijkbaarheid met de mondelinge woonsurveys van 2005 en 2013 (methode-effecten).

1.3.3.6 Besluit

Omwille van de genoemde voordelen van een face-to-face bevraging (m.b.t. respons, soepelheid, volledigheid en omgaan met complexe vragen) stellen we voor om bij de nieuwe woonsurvey ook met dit opzet te werken. De respons van de Woonsurvey 2005 (67%) lag hoog dankzij de face-to-face aanpak. Ook voor het GWO 2013 lag de respons relatief hoog (58%) aangezien we hierbij rekening moeten houden dat bij de helft van de respondenten ook een woningopname plaatsvond, waarvoor toch een hoger aandeel potentiële respondenten afhaakt dan bij een gewone survey, omwille van privacy- en tijdsredenen. De ervaring met de opvolging van het veldwerk leert ons ook dat uitleg van de interviewer aangewezen is bij de complexere vragen (bv. naar leningskenmerken en financiering van de woningverwerving). De interviewer kan de respondenten ook vragen er de nodige documenten bij te halen (bv. aanslagbiljet voor belastbaar inkomen of bedrag KI). Ook omwille van de vergelijkbaarheid met de vorige woonenquête is het aangewezen om met een face-to-face aanpak te werken. De samenstelling van de non-respons zal er immers anders uitzien wanneer er bijvoorbeeld (deels) met een post- of webenquête wordt gewerkt.

1.3.4 Raming van de gemiddelde interviewtijd van de standaardbevraging

In tabel 6 wordt een raming gemaakt van de gemiddelde interviewtijd voor de verschillende onderdelen van een standaardbevraging van de woonsituatie. Deze gemiddelden zijn gebaseerd op de gemiddelde duurtijden van de verschillende delen van de vragenlijst van het Grote Woononderzoek 2013. Toen werd er voor 9 vragenblokken een gemiddelde en mediaan duurtijd berekend door Ipsos. Wanneer de extreme waarden werden weggelaten bedroeg zowel de gemiddelde als mediaan interviewtijd in het GWO 36 minuten.

Tabel 6 Geraamde duurtijd voor verschillende onderdelen van een standaardbevraging over de woonsituatie, gemiddelde in minuten

	Kenmerken van het huishouden	Kenmerken van de woning	Vragen aan eigenaar-bewoners	Vragen aan huurders	Verbruikskosten
Detail	Gezinssamenstelling, besteedbaar inkomen, leeftijd, activiteitsstatus, opleidingsniveau, nationaliteit en herkomst van ref. persoon, eigendomsstatuut	Bouwperiode, woningtype, kleine of grote herstellingen voor woningonderdelen, aanwezigheid bad/douche, warm stromend water en CV, aantal kamers, vochtproblemen, 'drempels om woning binnen te gaan?', 'liggen slaapkamer, badkamer en toilet op gelijkvloers?'	Aantal hypothe-caire leningen, afbetalingslast	Van wie wordt gehuurd?, huurprijs, aanvangsjaar huurcontract	Kosten voor verwarming, elektriciteit, onderhoud gemeenschappelijke delen, gebruik lift
Tijdsraming (gemiddeld in minuten)	3	3	2	1	2

De gemiddelde duurtijd zal per eigendomsstatuut verschillend uitvallen. Voor een eigenaar-bewoner met hypotheek bedraagt het geraamde gemiddelde 10 minuten terwijl dit voor een gratis bewoner maar 8 minuten is. In tabel 8 (zie verder) berekenen we daarom een gewogen gemiddelde, gebaseerd op de verdeling van het eigendomsstatuut uit het GWO. Zo komen we uit op een gemiddelde van 8,8 minuten voor een standaardbevraging.

2. EEN VIJFJAARLIJKE DIEPGAANDERE METING VAN DE WOONSITUATIE IN VLAANDEREN

2.1 De mogelijke inhoud van een meer uitgebreide vragenlijst

Er kan ook voor gekozen worden om de nieuwe woonsurvey(s) een ruimere inhoud te geven dan de zogenaamde 'standaardbevraging'. Men kan ook opteren voor een uitgebreidere bevraging op basis van modules. We vertrekken van de bevraging uit het Grote Woononderzoek 2013 om mogelijke modules te onderscheiden. Het zijn er acht in totaal:

- een vragenblok over het woon-werkverkeer van zowel de respondent als de partner;
- bijkomende vragen aan de verhuurders over het aantal wooneenheden dat men verhuurt, de opbrengsten, kosten, verhuurintenties en ervaringen met de huurders. Dit blok is enkel relevant als de steekproef van verhuurders voldoende groot is (minstens 380 eenheden);
- een module met bijkomende informatie over de woning en woonomgeving. Hieronder vallen volgende items: het aantal en type kamers, de oppervlakte van het gelijkvloers en het perceel, aanwezigheid rookmelder(s), aanwezigheid CO-detector(s), type verwarming (o.a. aanwezigheid hoog performante installatie), de attitude tegenover energiebesparing, typologie van de woning (aangepast aan de hedendaagse realiteit) en de kenmerken van de buitenruimte (voortuin, tuin, koer/terras, balkon/dakterras), de mogelijkheid om aangepast te wonen in de toekomst, de voorzieningen of diensten op wandelafstand, percentage mensen met migratie-achtergrond, stabiliteit van de buurt.;
- een module voor eigenaars over de financiering van hun woningaankoop/bouwproject. De vragen over de lening zitten in het standaardblok. Het gaat hier om de financieringsbronnen en bijhorende bedragen die kopers en bouwers hebben gebruikt;
- een module over de renovatiewerken, met aparte vragen voor eigenaars en huurders. Zowel het type werk, soort renovatie (totaalrenovatie, onderdeel van een grotere stapsgewijze renovatie, ...), de kosten, de uitvoerder als de gebruikte subsidies komen hier aan bod;
- een vragenblok met bijkomende vragen aan de huurders. Dit zijn de vragen uit het GWO m.b.t. huurcontract, plaatsbeschrijving, huurwaarborg, aanpassing huurprijs, huurachterstal, relatie met de verhuurder en intentie eigenaar te worden;
- een module over de woongeschiedenis van de respondent. Hierin komen volgende items aan bod: eigendomsstatuut vorige woning, verhuisredenen voor vertrek uit vorige woning, verhuisredenen bij keuze van huidige woning, inschrijving wachtlijst sociale huur, opvatting over de huidige woning (definitieve of niet);
- een module met subjectieve vragen over woning en buurt. Deze hebben betrekking op de tevredenheid met woning en buurt, contacten en conflicten met burens, verhuisgeneigdheid uit woning/buurt en perceptie van buurtproblemen.

Naast de modules die reeds in het GWO 2013 aan bod kwamen, stelt het Steunpunt Wonen enkele andere interessante modules voor, op basis van hiaten in de kennis over de woonsituatie in Vlaanderen:

- een module over gezondheid en woonomstandigheden. De vragen die toelaten de link te leggen tussen de woonomstandigheden en de gezondheidstoestand van de gezinsleden;
- een vragenblok gericht op het vermogensaspect van wonen, een thema dat steeds meer aandacht geniet, ook in de internationale huisvestingsliteratuur;

- een module over de kennis en opinie over subsidiemaatregelen voor wonen. De studies die de laatste 15 jaar over woonsubsidies zijn uitgevoerd, hebben dit aspect niet belicht. In het kader van non-take up van subsidies en de vaststelling dat de laagste inkomens ondervertegenwoordigd zijn in de subsidieverdeling van bijvoorbeeld de renovatiepremie, is zulk een vragenblok relevant. Er kan gevraagd worden of men de verschillende subsidiemaatregelen kent, of men ervan gebruik van maakt of zou maken, en wat de redenen zijn om het wel of niet te doen (bv. beeldvorming rond subsidies).

2.2 Keuze van de modules voor de nieuwe woonsurvey

Na overleg binnen het Steunpunt Wonen en aftoetsing binnen de Begeleidingsgroep Data en de Stuurgroep van het Steunpunt, besliste de minister van Wonen om vier extra modules te weerhouden voor de nieuwe woonsurvey: twee modules die reeds in het GWO 2013 aan bod kwamen, en twee nieuwe die werden gekozen op basis van hiaten in de kennis over de woonsituatie in Vlaanderen, de mogelijkheden van andere databronnen, de beleidsdiscussie en de evoluties in de internationale literatuur. De vier modules worden hieronder toegelicht.

2.2.1 Een module met bijkomende vragen over de woning en woonomgeving

Een eerste extra module die we voorstellen om mee op te nemen in de nieuwe woonsurvey behelst bijkomende vragen over de woning en de woonomgeving. Dit blok houdt extra vragen in verband met:

- kenmerken van de woning:
 - de woningtypologie (aangepast aan de hedendaagse realiteit waarbij ook rekening wordt gehouden met de opkomst van nieuwere woningtypes zoals maisonnettes en andere);
 - het aantal en type van kamers in de woning (zit deels al in de standaardbevraging);
 - de oppervlakte van het gelijkvloers en het perceel;
 - de aanwezigheid van rookmelder(s) en CO-detector(s);
 - de mogelijkheid om aangepast te wonen in de toekomst.
- de attitude van de bewoner tegenover energiebesparing, renovatie en kwaliteitsverbetering en hun relatie onderling;
- de kenmerken van de buitenruimte (voortuin, tuin, koer/terras, balkon/dakterras);
- kenmerken van en interactie met de woonomgeving:
 - de aanwezigheid van voorzieningen of diensten op wandelafstand en op fietsafstand;
 - het gebruik van het openbaar vervoer;
 - het gebruik van de fiets.

Ter voorbereiding van een beleidscyclus, en in het licht van opgestarte beleidsinitiatieven zoals het renovatiepact en de transitiearena slim wonen en leven, biedt de relatie tussen bovenvermelde woning- en woonomgevingskenmerken én de in het onderzoek gehanteerde achtergrondvariabelen beleidsrelevante informatie. Ze zullen de beleidsmakers extra inzichten bieden zodat gerelateerde beleidsinitiatieven zich zo efficiënt mogelijk ontwikkelen in de toekomst. In het recente verleden konden een aantal van deze kenmerken uit de EU-SILC vragenlijst worden gehaald, maar door het inkorten van deze vragenlijst is dit anno 2017 niet meer mogelijk.

Een aantal van deze variabelen zijn ook opgenomen in de kadastrale databank. In 2020 plant het Steunpunt een evaluatie van de kadastrale databank waarbij onderzocht wordt in welke mate de data in het kadaster up-to-date zijn, in welke mate bepaalde woningkenmerken niet meer up-to-date zijn en welke impact dit heeft op wetenschappelijke analyses aan de hand van de kadastrale databank. Een koppeling van de gegevens van deze vragenlijst aan de kadastrale databank zorgt voor de noodzakelijke databank die nodig is om een dergelijke evaluatie uit te voeren. Zoniet moeten we met de tegen dat tijdstip iets of wat verouderde data van het GWO 2013 aan de slag.

Daarnaast kunnen ook een aantal administratieve data op statistisch buurtniveau worden gekoppeld aan de dataset. Deze kunnen ons bijkomende informatie verschaffen over de buurt. Zo kan bijvoorbeeld het percentage mensen met een migratie-achtergrond, kenmerken over de stabiliteit van de buurt, enzovoort worden toegevoegd.

2.2.2 Een module voor zowel huurders als eigenaars, gericht op kenmerken van hun eigendomsstatuut

Voor eigenaars heeft deze module betrekking op kenmerken van de financiering van hun woning-aankoop/bouwproject. De vragen over de lening behoren tot standaardblok. Het gaat hier om de financieringsbronnen en bijhorende bedragen die kopers en bouwers hebben gebruikt;

Voor de huurders houdt deze module extra vragen in met betrekking tot:

- energieprestatiecertificaat (kennis, impact);
- het huurcontract (type, schriftelijk of niet);
- plaatsbeschrijving;
- huurwaarborg (aantal maanden, wijze van betaling, ervaren last);
- aanpassing huurprijs (aan de index-evolutie, aanpassingen daarbuiten, reden van verhoging);
- huurachterstal (frequentie, duur);
- relatie en conflicten met de verhuurder;
- (ervaren) woonzekerheid;
- wens om eigenaar te worden.

Deze gegevens kwamen ook aan bod in het GWO 2013 (en deels in de Woonsurvey 2005) en kunnen dus worden gemonitord. Er bestaat voor Vlaanderen geen andere databron waarin deze aspecten van de huursituatie aan bod komen. De monitoring van deze vragen kent een grote beleidsrelevantie.

2.2.3 Een module gericht op het vermogensaspect van wonen

In dit vragenblok komen meerdere aspecten aan bod. Ten eerste is dit de situatie van het gezin op vlak van hun vastgoedvermogen, zowel m.b.t. de eigen woning als verhuurde woningen en tweede verblijven. Deze informatie kan aangewend worden om de situatie te vergelijken tussen generaties en inkomensgroepen. Niet binnen elke generatie/inkomensgroep heeft men immers in even sterke mate kunnen genieten van waardeinstijgingen of van de toegankelijkheid van eigenaarschap. Ook in het GWO 2013 werd de waarde van de (eigen en verhuurde) woningen bevraagd. Evoluties kunnen dus in kaart gebracht worden. Deze analyses sluiten aan bij de studie van het Steunpunt Wonen in 2017 over de 'inkomens- en vermogensverdeling gerelateerd aan wonen' op basis van het GWO (Heylen, te verschijnen). Ook binnen de internationale huisvestingsliteratuur geniet dit thema een groeiende aandacht. Voorbeelden hiervan zijn het HOUWEL-project⁴ van de Centre for Urban Studies van de Universiteit van Amsterdam, en het HOWCOME-project⁵ van de Universiteit van Tilburg. De financiering van deze langlopende projecten door de Europese Commissie toont het maatschappelijke belang aan van de evoluties die we wensen te analyseren. Analyses voor Vlaanderen komen in deze projecten bovendien niet aan bod.

Een tweede aspect betreft de opvattingen over de eigendomswoning met betrekking tot het opgebouwde vermogen. Zijn huishoudens bereid hun woning te verkopen/verhuren na pensionering, in

⁴ Een vijfjarig onderzoeksproject gefinancierd door de Europese Onderzoeksraad (Europese Commissie). Men onderzoekt onder meer in welke mate recente veranderingen op de woningmarkt een impact hebben gehad op sociale ongelijkheden, en in hoeverre de woningmarktpositie in verband staat met economische zekerheid [<http://houwel.uva.nl/project/project.html>].

⁵ Vijfjarig-project eveneens gefinancierd door de Europese Onderzoeksraad. Hierin komt onder meer aan bod in welke mate wonen (en het gerelateerde vermogen) een dimensie is van sociale stratificatie [<http://houwel.uva.nl/project/project.html>].

tijden van economische onzekerheid, of wanneer men op oudere leeftijd zorgbehoevend wordt? Wat is de attitude t.o.v. de omgekeerde hypotheek? Zijn er op dit vlak verschillen naar leeftijd of socio-economische groep? Voor Vlaanderen beschikken we hieromtrent over informatie uit een Europees onderzoeksproject dat afliep in 2011, grotendeels gebaseerd op kwalitatief onderzoek (DEMHOW-project, Elsinga et al, 2010; De Decker, 2013). Recente kwantitatieve gegevens, op basis waarvan we kunnen generaliseren naar de bevolking, ontbreken vooralsnog voor Vlaanderen.

Een derde aspect dat in deze module aan bod komt is het intergenerationele aspect van wonen, wat het jongste decennium een groeiende aandacht kent in de woonliteratuur. In het GWO 2013 werd reeds gevraagd in welke mate kopers/bouwers financiële steun ontvangen van (groot)ouders en of men zonder deze hulp dezelfde woning had kunnen kopen/bouwen of niet. Deze vragen kunnen opnieuw worden opgenomen (in het luik over financiering), aangevuld met enkele andere vragen met betrekking tot opvatting over het intergenerationele aspect. Volgende onderzoeksvragen willen we hiermee beantwoorden:

- In welke mate krijgen jonge huishoudens (starters) financiële steun bij de verwerving van een eigen woning? Wat zijn de verschillen tussen groepen (naar inkomen, leeftijd, ...) en wat zijn de evoluties op dit vlak?
- Zien de respondenten hun eigen woning als een vorm van transfer van vermogen naar hun (eventuele) kinderen? Op welke manier (erfenis of schenking)? Verschilt deze visie tussen generaties?
- Is het nalaten van de woning (erfenis/schenking) een motief om eigenaar te worden/blijven?
- In geval een woning overgedragen wordt via schenking/erfenis, in welke mate bestaat er dan interesse om deze te verhuren? Houdt men rekening met het (ingeschatte) rendement?
- Wat is de opvatting van de kinderen t.o.v. ontvangen financiële steun op vlak van de woonsituatie? Hoe voelt men zich daarbij?

Deze onderzoeksvragen kwamen deels aan bod in de bovenvermelde Europese DEMHOW-studie, waarvoor er ook gegevens voor Vlaanderen beschikbaar zijn. Het betreft echter enkel kwalitatief onderzoek. In andere internationale studies werd reeds gefocust op het intergenerationele aspect van woningbezit op basis van kwantitatieve gegevens, onder meer in Nederland, Groot-Brittannië en Zweden (Helderman & Mulder, 2007; Druta & Ronald, 2016; Enström, 2012).

2.2.4 Module 'Slim wonen en leven'

In de transitiearena 'Slim wonen en leven' wordt een toekomstbeeld naar voor geschoven voor wonen in het jaar 2050. Samen met diverse stakeholders wordt nu dit toekomstbeeld verder uitgewerkt en worden acties voorbereid die kunnen bijdragen tot de realisatie ervan. Een kritische succesfactor in de beoogde transitie is de mate waarin de burger zich herkent en mee vragende partij is voor de nieuwe manier van wonen en leven. Kennis over de houding van de burger is een belangrijke factor om de voorgenomen transitie te kunnen doen slagen. Mede daarom wordt in de transitiearena een participatieve benadering gevolgd. Aanvullend daarop kan een regelmatige systematische peiling naar deze houding (ook bij toekomstige bevragingen dus) hierin inzicht bieden, zodat monitoring doorheen het hele traject mogelijk wordt.

Opnemen van deze module betekent dat een volledig nieuw vragenblok dient uitgewerkt te worden. Aspecten die aan bod kunnen komen, staan in teken van de vier pijlers van de transitiearena: (1) een aanbod op maat van de woonbehoefte, (2) woningen op een slimme locatie, (3) duurzame woningen en (4) duurzame woonwensen. Deze vragen kunnen o.a. zijn:

- In welke mate burgers blijven vasthouden aan eigen woningbezit of dat ze liever langer huren, bijvoorbeeld om flexibeler te zijn op de arbeidsmarkt, om in de stad te kunnen wonen, of om niet te moeten instaan voor onderhoud?
- In welke mate er (in lijn met de groeiende deeleconomie) interesse is voor innovatieve woonvormen van gedeelde eigendom, etc.?

- In welke mate ze open staan voor wonen met een hoger ruimtelijk rendement via herontwikkeling, inbreiding, hoogbouw, etc.?

De concrete inhoud van dit vragenblok werd mee vorm gegeven in het stakeholderoverleg van de transitiearena.

2.3 Steekproefdesign

2.3.1 Steekproefkader

Net zoals bij de standaardbevraging voor een tweejaarlijkse monitoring, stellen we ook hier voor om, afhankelijk van de gekozen steekproefomvang, te werken met een duaal steekproefkader. Enerzijds wordt het rijksregister aangewend om de toevalsteekproef van eigenaar-bewoners en private huurders te trekken, anderzijds de administratieve bestanden van de VMSW en het Agentschap Wonen-Vlaanderen om de toevalsteekproef van de sociale woningen te trekken. Een dergelijk steekproefkader zorgt ervoor dat er betrouwbare uitspraken kunnen worden gedaan over de verschillende deelmarkten.

2.3.2 Mogelijke steekproefomvang en de impact van de steekproefomvang op detail van analyse

Als we analyses willen uitvoeren die aan de standaarden voldoen die doorgaans in sociaalwetenschappelijk onderzoek worden vooropgesteld inzake nauwkeurigheid en betrouwbaarheid, dienen we dus voor elke (sub)categorie waar we een percentage of gemiddelde voor berekenen, een minimumaantal steekproefeenheden van 380 te hebben. Er zijn ook analyses mogelijk indien de aantallen lager liggen, maar dan zullen de cijfers minder nauwkeurig zijn, wat ervoor zorgt dat steekproefverschillen minder snel als significant worden beschouwd. In tabel 7 geven we voor verschillende steekproefaantallen weer of voor de verschillende categorieën van de belangrijkste achtergrondvariabelen een aantal van 380 bereikt wordt of niet.⁶

⁶ Het betreft hier deze variabelen op zich. Bij combinatie van meerdere variabelen (bv. inkomensverdeling huurders) zijn nog hogere steekproefaantallen vereist om tot betrouwbare uitspraken te komen.

Tabel 7 Steekproefaantal en impact op de detail van analyse voor verschillende steekproefscenario's

	N=2 215	N=3 000	N=4 000	N=5 000	N=6 000
Type woning	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Inkomens in quintielen	Ja	Ja	ja	Ja	Ja
Inkomens in decielen	Neen	Neen	ja	Ja	Ja
Bouwperiode woning	Neen	Neen	Ja	Ja	Ja
Opleidingsniveau	Neen	Neen	ja	Ja	Ja
Huishoudtype	Neen	Neen	Neen	Neen	Ja
Leeftijdscategorie	Ja	ja	ja	Ja	Ja
Eigendomsstatuut	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
	(indien duaal)	(indien duaal)	(indien duaal)	(indien duaal)	(zonder duaal)
Activiteitsstatus	Neen	Neen	Neen	Neen	Neen
Stedelijkheid (centrum vs niet-centrum)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Ruimtelijke variabele (GWO2013)	Neen	Ja	Ja	Ja	Ja
Groep verhuurders	Neen	Neen	Neen	Neen	Ja

Met een steekproef van 2 215 kunnen we, met een duaal steekproefkader, representatieve (volgende nauwkeurige en betrouwbare) uitspraken doen voor de verschillende deelmarkten (zijnde de groep eigenaars versus de groep private versus de groep sociale huurders). Daarnaast zullen we in het onderzoek ook analyses kunnen doen voor (1) de groep van eengezinswoningen versus de groep meergezinswoningen, (2) de inkomensverdeling in quintielen (3) de verschillende leeftijdscategorieën (18-34, 35-44, 45-64, 65 en ouder) en (4) voor de centrumsteden versus de niet-centrumsteden.

Vanaf een steekproef van 3 000 huishoudens, kunnen er bijkomend representatieve analyses worden uitgevoerd voor de verschillende ruimtelijke eenheden zoals ingedeeld in het kader van het GWO 2013. Deze steekproefomvang stelt de onderzoekers dus in staat om representatief voor het platteland, het overgangsgebied en de verschillende stedelijke gebieden individueel een uitspraak te doen over de geanalyseerde woongebonden kenmerken.

Vanaf een steekproef van 4 000 huishoudens, kunnen er ook representatieve analyses worden uitgevoerd voor verschillende categorieën van bouwperiode en opleidingsniveau. Dit betekent dat men de verschillende opleidingsniveaus (lager onderwijs, lager middelbaar, hoger middelbaar en hoger onderwijs) apart kan bestuderen. Wat de inkomens betreft laat deze steekproef uitspraken op niveau van decielen toe. Wanneer het steekproefaantal verhoogt wordt naar 5 000 komen er geen extra achtergrondvariabelen bij waarover representatieve uitspraken kunnen worden gedaan.

Vanaf een steekproef van 6 000 huishoudens kunnen de onderzoekers bijkomend representatieve uitspraken doen voor de groep verhuurders (waarvoor in het GWO een apart vragenblok is uitgewerkt). Ook kunnen de verschillende huishoudtypes individueel worden geanalyseerd. Dit heeft als voordeel dat de evolutie van de woonindicatoren ook voor enkele belangrijke doelgroepen van het woonbeleid (o.a. alleenstaanden en eenoudergezinnen) kan worden nagegaan. Er is bij deze steekproefomvang geen duaal steekproefkader voor sociale huur meer nodig, wat als voordeel heeft dat er minder kans is op vertekening als gevolg van weging.

2.4 Raming van de gemiddelde interviewtijd van de standaardbevraging aangevuld met modules

De gemiddelde duurtijd van een module schatten we op 5 minuten. De analyses van de GWO-data wezen bijvoorbeeld uit dat het vragenblok van de woonhistoriek gemiddeld 6 minuten bedroeg, het blok van de subjectieve vragen 4 minuten en het blok van de woningkenmerken (dat redelijk groot

was) 7 minuten. Een gemiddelde van 5 minuten voor een module lijkt ons dan ook een vrij realistische inschatting. De interviewtijd van een module kan op voorhand ook uitgetest worden. Wanneer er geopteerd wordt voor één module zal de gemiddelde interviewtijd oplopen tot circa 14,4 minuten, in geval van twee modules tot 19,4 minuten, en in geval van vijf modules tot 34,4 minuten. Hierbij gaan we ervan uit dat elke module geldt voor alle huishoudens uit de steekproef. Dit zal niet altijd het geval zijn. Zo hebben we specifieke modules voorgesteld voor de verhuurders of huurders apart. Met dit type module zal de gemiddelde interviewtijd minder sterk toenemen.

Tabel 8 Geraamde duurtijd voor een standaardbevraging over de woonsituatie en eventuele aanvullende modules

	Standaard-bevraging	+ 1 module	+ 2 modules	+ 3 modules	+ 4 modules	+ 5 modules
Eigenaars met hypotheek (40%)	10	15	20	25	30	35
Eigenaar zonder hypotheek (31%)	9	14	19	24	29	34
Huurder (20%)	9	14	19	24	29	34
Gratis bewoner (2%)	8	13	18	23	28	33
Totaal	9,4	14,4	19,4	24,4	29,4	34,4

Bron: Heylen (2015b)

3. BESLUIT

In dit rapport werden enkele opties voor periodieke dataverzameling over de woonsituatie toegelicht, ter voorbereiding van de beleidskeuzes op dit vlak. Meer specifiek werden de mogelijkheden besproken inzake frequentie, inhoud, steekproefdesign en wijze van dataverzameling. Telkens kwamen de voor- en nadelen aan bod.

Wat de frequentie betreft, vergelijken we de opties van een tweejaarlijkse verzameling van gegevens omtrent de woonsituatie met een vijfjaarlijkse verzameling. De ene optie is uitgewerkt in het eerste hoofdstuk, de tweede in het tweede hoofdstuk. We stelden bij het verschil tussen beide dat een tweejaarlijkse verzameling ter analysering van de woonsituatie in Vlaanderen een monitoring van de woonsituatie beoogt, terwijl een vijfjaarlijkse bevraging een meer diepgaande meting is in aanvulling op andere monitoringsmogelijkheden.

3.1 De optie van een tweejaarlijkse monitoring

Bij de tweejaarlijkse monitoring vergelijken we de optie van een eigen standaardbevraging met een dataverzameling die gebruik maakte van bestaande surveys of databanken. Deze keuze heeft een impact op de inhoud van de vragenlijst en het steekproefdesign.

Van de bestaande surveys en administratieve data, is de EU-SILC de databron die de meeste mogelijkheden biedt. De keuze tussen de organisatie van een eigen woonbevraging en het gebruik van EU-SILC data om de indicatoren voor het woonbeleid in te vullen met gegevens, is een beleidskeuze. Tabel 10 vat de belangrijkste kenmerken van beide opties samen.

Kiest men voor de EU-SILC, dan betekent dit een nieuwe methodologische setting, die de vergelijkbaarheid van de reeksen met het verleden beperkt. Vanuit wetenschappelijk oogpunt hebben we in het verleden voorkeur gegeven aan de door het Steunpunt gehanteerde definities van indicatoren en concepten (bv. sociale huurder) in de Woonsurvey en het GWO. Ook vandaag zijn we van oordeel dat deze wetenschappelijk gezien de meest geschikte definities zijn.

Dit neemt niet weg dat een andere methodiek mogelijk is en dat de EU-SILC data gebruikt kan worden om de Vlaamse woningmarkt tweejaarlijks te monitoren. In aanvulling daarop zouden in een tienjaarlijkse bevraging (samen met de tienjaarlijkse woningscreening) de gehanteerde definities uit de woon-surveys (2005 en 2013) kunnen worden opgenomen. Nader onderzoek naar de verschillen tussen de twee benaderingen kunnen dan weer meer leren over de waarde en de bruikbaarheid van de EU-SILC data.

Kiest men voor een eigen bevraging, dan ligt de kostprijs veel hoger, maar sluit men methodologisch aan bij de gehanteerde definities uit de vorige woonsurveys en kunnen alle woonindicatoren in hun huidige vorm worden bevraagd. De indicatoren kunnen dan ook in het gewenste (en bijkomend bevraagde) socio-economisch kader onderzocht en geëvalueerd worden. De minimale steekproefomvang bedraagt dan netto 2 215 eenheden.

Tabel 10 Tweejaarlijkse monitoring: kenmerken eigen woonsurvey versus EU-SILC

Eigen woonsurvey	EU-SILC
<i>Steekproefomvang</i> Minimale n= 2 215	n=3 508 (in 2013), 3 396 (in 2014)
<i>Steekprofeenheden</i> Huishoudens	Huishoudens + individuele huishoudleden
<i>Representativiteit voor deelmarkten</i> Logelijk in geval van dual steekproefopzet (steekproef sociale huurders bedraagt minimaal 380 eenheden)	Steekproefaantal voor sociale huurwoningen redelijk beperkt (n=230)
<i>Responsgraad</i> Te verwachten: circa 60% (op basis van woonsurvey 2015 en GWO 2013)	<ul style="list-style-type: none"> - 64% voor totaal; 42% voor nieuwe huishoudens (SILC 2014) - De SILC-steekproef bestaat uit een roterend panel met elk jaar een vierde nieuwe huishoudens. Om de vier jaar is de steekproef dus volledig 'vernieuwd'.
<i>Te berekenen indicatoren</i> Alle indicatoren Vlaamse woonbeleid (Winters e.a., 2013)	<ul style="list-style-type: none"> - 15 van de 21 indicatoren kunnen worden berekend (met licht verschillende methode, zie infra) vanaf 2018 - 2 van de 21 indicatoren zouden kunnen worden geherformuleerd in het licht van de beschikbare data in de EU-SILC databank vanaf 2018 - In 2016 en 2017 kunnen 12 indicatoren (met licht verschillende methode, zie infra) worden berekend
<i>Vergelijkbaarheid met andere gegevens</i> <ul style="list-style-type: none"> - Vergelijkbaarheid reeksen sedert 1976 - Geen internationale vergelijkbaarheid - Geen vergelijking mogelijk met andere gewesten 	<ul style="list-style-type: none"> - Geen volledige vergelijkbaarheid, omwille van: <ul style="list-style-type: none"> - andere definitie sociale huurder - andere referentieperiode inkomen huurders - herformulering 2 indicatoren - Internationale vergelijkbaarheid - Vergelijkbaarheid met de andere Belgische gewesten
<i>Aard van de analyses</i> <ul style="list-style-type: none"> - Afhankelijk van de grootte van de steekproef - Geen longitudinale analyses mogelijk (tenzij wordt geopteerd voor panelopzet) 	<ul style="list-style-type: none"> - Geen opdeling tussen appartement, studio en kamer - Longitudinale analyses mogelijk (panelopzet)

3.2 De optie van een vijfjaarlijkse bevraging

Men kan, naast een tweejaarlijkse monitoring, ook opteren voor een vijfjaarlijkse bevraging die een meer diepgaande meting is in aanvulling op andere monitoringsmogelijkheden. Men kan hierbij de standaardbevraging zoals uitgewerkt voor de tweejaarlijkse monitoring, aanvullen met afwisselende thematische modules (met extra vragen) over bepaalde aspecten van de woonsituatie, zoals bijvoorbeeld de financiering/woonuitgaven, huuraspecten, renovatie, etc. Deze modules kunnen ook gericht zijn op een bijzonder doelgroep (bv. verhuurders, ouderen).

Bij deze diepgaandere bevraging kan men er dan voor opteren om de steekproefomvang minimaal te houden, en net zoals bij de standaardbevraging in de tweejaarlijkse monitoring voor de minimale steekproefomvang van 2 215 eenheden te gaan. Men kan echter de steekproefomvang ook uitbreiden zodat men de betrouwbaarheidsintervallen minimaal kan houden indien uitspraken worden gedaan naar verschillende relevante socio-economische en woninggerelateerde achtergrondvariabelen.

3.3 Woonsurvey 2018

De keuze van de minister van Wonen viel uiteindelijk op een vijfjaarlijkse bevraging, met vier extra modules ten opzichte van een standaardbevraging. De steekproef zal variëren tussen netto 3 000 en 3 400 eenheden, afhankelijk van het beschikbare budget en de offertes van de marktbureaus voor het veldwerk. Deze aanpak laat meer diepgaande woonstudies toe, naast monitoring van de voornaamste woonindicatoren. De bevraging kreeg de benaming 'Woonsurvey 2018'.

REFERENTIES

- ADS (2016), Quality report Belgian SILC 2013 and 2014 [<http://statbel.fgov.be>].
- Béland, Y (2002), Canadian community health survey – methodological overview, *Health Reports*, 13(3): 9-14.
- Billiet, J., & Waage, H. (eds.) (2005), *Een samenleving onderzocht. Methoden van sociaal-wetenschappelijk onderzoek*. Antwerpen: Uitgeverij De Boeck.
- De Decker, P. (2013). *Eigen woning: geldmachine of pensioenplan?* Antwerpen: Garant.
- De Leeuw, E.D. (2005), To mix or Not to Mix Data Collection Modes in Surveys, *Journal of Official Statistics*, 21(2): 233-255.
- Dillman, D.A., & Christian, L.M. (2005). *Survey Mode as a Source of Instability in Responses across Surveys*, Sage Publications. Field Methods. [<http://www.sagepublications.com>].
- Druta, O., & Ronald, R. (2016), Young Adults' Pathways into Homeownership and the Negotiation of Intra-Family Support: A Home, the Ideal Gift, *Sociology*, DOI: 10.1177/0038038516629900.
- Elkasabi, M (2015). *Weighting procedures for dual frame telephone surveys: a case study in Egypt. Survey Insights: Methods from the field. Weighting: practical issues and 'how to' approach*. Retrieved from <http://surveyinsights.org/?p=5291>
- Elsinga, M., Jones, A., Quilgars, D., & Toussaint, J. (2010). *Households' perceptions on old age and housing equity - Combined report WP2*. Demographic Change and Housing Wealth (DEMHOW).
- Enström Öst, C. (2012). Parental Wealth and First-time Homeownership: A Cohort Study of Family Background and Young Adults' Housing Situation in Sweden, *Urban Studies*, 49(10): 2137-2152.
- Haffner, M. (2015). EU-SILC: Should we make do with what we have? *Critical Housing Analysis*, 2(2): 27-34.
- Heylen, K., & Winters, S. (2008). *Woonsituatie in Vlaanderen: Gegevens en mogelijkheden van de EU-SILC*. Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen.
- Heylen, K., & Winters, S. (2009). *Woonsituatie in Vlaanderen: mogelijkheden en gegevens van het huishoudbudgetonderzoek*. Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen.
- Heylen, K. (2012). *De evolutie van de woonsituatie in Vlaanderen. SILC-gegevens voor de periode 2004-2009*. Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen.
- Heylen, K. (2015a). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 5: De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen, K. (2015b). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 2: Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen, K. (te verschijnen). *Inkomens- en vermogensverdeling gerelateerd aan wonen*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Helderman, A., & Mulder, C. (2007). Intergenerational transmission of homeownership: The roles of gifts and continuities in housing market characteristics. *Urban Studies*, 44: 231-247.
- Hu, S., Balluz, L., Battaglia, M., & Frankel, M. (2011). Improving Public Health Surveillance Using a Dual-Frame Survey of Landline and Cell Phone Numbers, *Am. J. Epidemiol.* (2011) 173(6): 703-711.
- Iacovou, M., Kaminska, O., & Levy, H. (2012). *Using EU-SILC data for cross-national analysis: strengths, problems and recommendations*. Institute for Social and Economic Research Essex University.

- Segers, J. (1999). *Methoden voor de maatschappijwetenschappen*, Van Gorcum: Assen.
- SVR (Studiedienst van de Vlaamse Regering) (2016). *Sociaal-culturele verschuivingen in waarden, houdingen en gedragingen* [<http://www4dar.vlaanderen.be>]
- Swanborn, P.G. (2010). *Basisboek sociaal onderzoek*. Den Haag: Boom onderwijs.
- Vanderstraeten, L., & Ryckewaert, M. (2015a). *Grote Woononderzoek 2013, technische woningkwaliteit*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Vanderstraeten, L., & Heylen, K. (2015b). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 1: Methodologische toelichting*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Winters, S., & Heylen, K. (2014). How housing outcomes vary between the Belgian regions. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(3): 541-556.
- Winters, S., Buyst, E., Elsinga, M., Heylen, K., Le Roy, M., Tratsaert, K., Vandekerckhove, B., Vastmans, F., & Verbeeck, G. (2015, te verschijnen), *Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse Woonbeleid*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Winters, S., van Bortel, G., & De Coninck, A. (2016), *Tevredenheidsmeting sociale huisvesting. Rapport over de ontwikkeling van het meetinstrument*. Leuven: Steunpunt Wonen.



Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de VUB, de Universiteit Antwerpen en de TUDelft (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door het Vlaamse Gewest.